



# Årsredovisning 2025

HSB brf Enen i Sandviken

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Enen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0696 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejslaren 5	1960-08-26	1962
Poleraren 1	1960-08-26	1962

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 647
1	lokaler (hyresrätt)	1 130
57	p-platser	0
<b>Totalt 166 objekt</b>		<b>7 777</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 74 st 2 rok, 16 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Rydstrand	Ordförande
Hans Gunnar Jönsson	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
Andreas Johansson	Ledamot
Oscar Jansson	Ledamot
Bodil Ander	Ledamot
Anne Floberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Rydstrand, Bodil Ander, Mikael Andersson och Anne Floberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Rydstrand, Bodil Ander, Mikael Andersson och Hans Jönsson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet: Finns inte

En förändring av årsavgiften med 3% per 2026-01-01 är registrerad.

Under de senaste 5 åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Cykelförråd Målning tvättstugor Undersöker intresse av inglasning balkonger Hissar uppgradering elektrisk styrning Radonmätning
2021	Balkongrenovering påbörjad Kulvertrenovering Takfläktar Grundvattenpump
2022	Målning entréer Valhallavägen 19 A-B och 16 A-C Balkonger klara Uppfräsning av balkongytor som inte ingår i balkongrenoveringen samt sprickor i fasaden. Lagning av gummiduk på Barr 44 (Coop)
2023	Ventilation Coop ny styr. Cirkekations pump VVC.
2024	Spolning Avlopp
2025	Målning takfot Barr 46 och Valh 16 samt entré tak utvändigt samtliga ingångar 8st, Luftavfuktare Tvättstuga Valh.16, Ny styrning värmecentral. Monterat 28st Termometrar i vissa lägenheter. Inlösning av Garageföreningen Mejslaren.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Modifiera hissar, Återvinnings hus, Flytt av el p-platser samt belysning stolpar Byte värmeväxlare
2027-2031	Omläggning asfalt, målning trapphus, Slätputs Kulvert mellan Valhallavägen 19 och 16 Ny takpapp (gummiduk) Barr 44 och Valhallavägen 19 Byte Handduks tork till El handduks tork

## Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	147	185	161	142
Skuldsättning, kr/kvm	2 734	2 796	2 860	3 024	2 472
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 198	3 271	3 346	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	230	215	215	194	190
Årsavgifter, kr/kvm	782	728	703	571	571
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	87	67	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	808	712	899	687	640
Nettoomsättning, tkr	6 281	5 536	5 890	5 413	5 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	76	1 545	242	228
Soliditet, %	39	38	37	32	35

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	398 865	0	0	398 865
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 702 481	0	-60 473	2 642 008
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 101 346</b>	<b>0</b>	<b>-60 473</b>	<b>3 040 873</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 856 716	76 331	60 473	10 993 520
Årets resultat, kr	76 331	-76 331	342 587	342 587
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 933 047</b>	<b>0</b>	<b>403 060</b>	<b>11 336 107</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 034 393</b>	<b>0</b>	<b>342 587</b>	<b>14 376 980</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 336 000 kr samt ianspråktagande skett med 396 473 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	10 933 047
Årets resultat, kr	342 587
Reservation till underhållsfond, kr	-336 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	396 473
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 336 107</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>11 336 107</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 281 240	5 512 908
Övriga rörelseintäkter		21 715	22 801
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 302 955</b>	<b>5 535 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 207 622	-3 691 834
Övriga externa kostnader	Not 4	-167 881	-116 535
Personalkostnader	Not 5	-301 299	-329 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-956 793	-989 864
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 633 596</b>	<b>-5 127 903</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>669 359</b>	<b>407 806</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 706	6 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 478	-338 064
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-326 772</b>	<b>-331 475</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>342 587</b>	<b>76 331</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>342 587</b>	<b>76 331</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>342 587</b>	<b>76 331</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	33 439 181	34 390 713
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	4 825	10 086
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	479 860	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>33 923 866</b>	<b>34 400 799</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>33 923 866</b>	<b>34 400 799</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 051	3 693
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 952 970	2 086 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324 577	301 434
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 280 598</b>	<b>2 391 210</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	5 398	2 821
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>5 398</b>	<b>2 821</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

<b>3 285 996</b>	<b>2 894 032</b>
<b>37 209 861</b>	<b>37 294 831</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	398 865	398 865
Fond för yttre underhåll	2 642 008	2 702 481
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 040 873</b>	<b>3 101 346</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 993 520	10 856 716
Årets resultat	342 587	76 331
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>11 336 107</b>	<b>10 933 047</b>

### Summa Eget kapital

**14 376 980** **14 034 393**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 551 120	15 092 350
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>10 551 120</b>	<b>15 092 350</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 707 350	6 652 920
Leverantörsskulder		320 289	221 943
Skatteskulder	Not 14	7 513	7 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	399 506	476 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	847 104	809 301
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 281 761</b>	<b>8 168 088</b>

### Summa Skulder

**22 832 881** **23 260 438**

### Summa Eget kapital och skulder

**37 209 861** **37 294 831**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	669 359	407 806
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	956 793	989 864
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>956 793</b>	<b>989 864</b>
Erhållen ränta	11 706	6 589
Erlagd ränta	-327 457	-339 915
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 310 401</b>	<b>1 064 344</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 958	-25 431
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 223	-159 855
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>30 265</b>	<b>-185 286</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 340 666</b>	<b>879 058</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-479 860	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-479 860</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-486 800	-496 800
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-486 800</b>	<b>-496 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>374 006</b>	<b>382 258</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 580 655</b>	<b>2 198 398</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 954 661</b>	<b>2 580 655</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### 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.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 740 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 424 976	4 074 444
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	204 334	192 504
	Årsavgifter balkonger	570 240	570 240
	Hyror lokaler	841 668	830 460
	Hyror garage och parkeringsplatser	145 440	128 400
	Hyror förbrukningsbaserad	71 677	2 532
	Övriga primära intäkter	35 605	19 130
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 293 940</b>	<b>5 817 710</b>
	Hysesbortfall	-12 700	-304 802
	<i>Summa</i>	<b>-12 700</b>	<b>-304 802</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 281 240</b>	<b>5 512 908</b>

I Årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-894 084	-821 772
	Snö och halk-bekämpning	-59 781	-139 869
	Reparationer	-222 928	-202 259
	Planerat underhåll	-396 473	-76 771
	Försäkringsskador	-2 888	0
	El	-347 351	-312 518
	Uppvärmning	-916 776	-920 914
	Vatten	-524 194	-441 526
	Sophämtning	-155 113	-158 986
	Fastighetsförsäkring	-121 288	-108 759
	Kabel-TV och bredband	-280 783	-280 773
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-226 710	-217 390
	Övriga driftkostnader	-59 253	-10 298
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 207 622</b>	<b>-3 691 834</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 520	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-388	-287
	Administrationskostnader	-47 028	-27 583
	Extern revision	-24 907	-24 119
	Medlemsavgifter	-40 400	-40 400
	Föreningsverksamhet	0	-594
	Övriga förvaltningskostnader	-24 638	-23 553
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-167 881</b>	<b>-116 535</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 858	-80 460
	Revisionsarvode	0	250
	Övriga arvoden	-160 359	-178 673
	Sociala avgifter	-67 082	-70 788
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-301 299</b>	<b>-329 671</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-944 345	-944 345
	Avskrivning på markanläggning	-7 188	-7 188
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 261	-38 331
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-956 793</b>	<b>-989 864</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 757 926	49 757 926
	Ingående anskaffningsvärde mark	379 000	379 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 750	143 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>50 280 676</b>	<b>50 280 676</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 889 962	-14 938 429
	Årets avskrivningar	-951 533	-951 533
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-16 841 495</b>	<b>-15 889 962</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>33 439 181</b>	<b>34 390 713</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 912 000	2 879 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 964 000	1 412 000
	<i>Summa</i>	<b>61 076 000</b>	<b>60 491 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 433 100	24 433 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>24 433 100</b>	<b>24 433 100</b>
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	391 089	391 089
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>391 089</b>	<b>391 089</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-381 003	-342 672
	Årets avskrivningar	-5 261	-38 331
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-386 264</b>	<b>-381 003</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>4 825</b>	<b>10 086</b>

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	479 860	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>479 860</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 949 264	2 077 834
	Övriga fordringar	3 706	8 250
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 952 970</b>	<b>2 086 084</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	170	169
	Swedbank	5 228	2 652
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>5 398</b>	<b>2 821</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,21%	2026-04-15	4 027 350	106 800
Nordea	2,77%	2027-11-17	4 600 000	100 000
Nordea	3,29%	2028-03-15	1 566 120	40 000
Nordea	1,90%	2027-02-17	4 625 000	100 000
Nordea	1,26%	2026-11-18	6 440 000	140 000
			<b>21 258 470</b>	<b>486 800</b>

Långfristig del	10 551 120
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 467 350
Kortfristig del	10 707 350
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	486 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 947 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,87%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	7 513	7 338
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>7 513</b>	<b>7 338</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 658	8 563
Källskatt	6 325	5 393
Inre fond	374 417	455 514
Övriga kortfristiga skulder	10 106	7 116
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>399 506</b>	<b>476 586</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	546 681	498 342
Upplupna räntekostnader	43 405	32 384
Övriga upplupna kostnader	257 018	278 575
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>847 104</b>	<b>809 301</b>

**Not 17** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Enen i Sandviken, org.nr. 785500-0696

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Enen i Sandviken för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 bostadsrättsförening Enen i Sandviken för räkenskapsåret 2025 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 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 revisionsssed 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 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

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Enen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Tommy Rydstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:41:33



### Hans Gunnar Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:37:54



### Bodil Ander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:25:49



### Mikael Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:23:03



### Oscar Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:24:22



### Andreas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:26:42



### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:34:59



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:46:48



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Enen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:36:15



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:46:21



# 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.