



Årsredovisning 2025

HSB Brf Pilen i Sandviken

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Pilen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0670 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejslaren 1	1962-10-03	1963, 1964 och 1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 ²
13	förråd	130
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 543
62	garageplatser	893
55	p-platser	0
Totalt 236 objekt		7 566

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 34 st 2 rok, 53 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Andersson	Ordförande
Ingrid Fänjemo	Ledamot
Per Gösta Christer Åberg	Ledamot
Kjell Ragne Folke Norman	Ledamot
Tommy Boström	Ledamot
Emelie Österberg	Ledamot
Ann-Charlott Lundholm	Suppleant
Stefan Englén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Stefan Andersson och Christer Åberg. Suppleant Stefan Englén

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Fänjemo, Kjell Ragne Folke Norman, Stefan Andersson och Tommy Boström.

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

Valberedning har varit: Ingrid Fänjemo, Viola Hansson och Maud Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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 2025-06-04, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Höst- och Vårstädning.

Måndagsträffar med bl. a sittgympa och olika spel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av 33 garageportar och installation av 51 garagemotorer. Byte av tak på ett garage. Byte av matta och målning av väggar i föreningslokalen. 5 st nya trädgårdsoffor, helt i trä.
2021	Byte av 10 nya entrédörrar och porttelefoner. Ombyggnad av pannrum till 3 nya bergvärmepumpar. Byte av cirkulationspump. Målning av källargolv-dörrar-väggar.
2022	Byte av 106 lägenhetsdörrar och nya postfack.
2023	Satt ner ny brunn och dragit ny ledning för dagvatten.
2024	Byte av trappbelysning i samtliga trapphus.
2025	OVK-besiktning

-BESIK

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadtvätt Höghus 16 A-B ev låghusen 14 A-F
2027	Ev. byte av takpapp samt värmväxlare. Byte av torkskåp vid behov. Fasadtvätt 14 A-F, plåtfasad
2028	Strykning två gånger av sockel. förnyelse av energideklaration. Byte tvättmaskiner och torkskåp görs vid behov.
2029	Asfalt körbar. Takpapp låghusen 14 A--F.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	174	178	210	220	347
Skuldsättning, kr/kvm	791	803	829	942	1 067
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	914	928	942	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	227	204	206	197	219
Årsavgifter, kr/kvm	699	685	682	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	628	618	647	671	931
Nettoomsättning, tkr	4 748	4 673	4 560	4 455	4 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	612	448	490	623	1 493
Soliditet, %	69	68	67	66	63

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	472 300	0	0	472 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 043 607	0	239 310	4 282 917
S:a bundet eget kapital, kr	4 515 907	0	239 310	4 755 217
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 001 210	447 678	-239 310	11 209 577
Årets resultat, kr	447 678	-447 678	611 622	611 622
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 448 888	0	372 312	11 821 199
S:a eget kapital, kr	15 964 795	0	611 622	16 576 416

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 245 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 690 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	11 448 887
Årets resultat, kr	611 622
Reservation till underhållsfond, kr	-245 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 690
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 821 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 821 199

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 747 769	4 672 766
Summa Rörelseintäkter		4 747 769	4 672 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 116 781	-3 145 870
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 468	-106 559
Personalkostnader	Not 5	-192 819	-195 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-701 509	-701 815
Summa Rörelsekostnader		-4 098 577	-4 149 490
Rörelseresultat		649 192	523 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 775	135 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 345	-211 333
Summa Finansiella poster		-37 570	-75 598
Resultat efter finansiella poster		611 622	447 678
Resultat före skatt		611 622	447 678
Årets resultat		611 622	447 678

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 440 825	17 138 971
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	3 363
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 440 825	17 142 334

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	Not 9	3 815 121	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 815 121	0

Summa Anläggningstillgångar

20 255 946 **17 142 334**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	1 415
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 075 009	747 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	377 984	490 990
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 454 463	1 239 995

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	4 560 237
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	4 560 237

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	391 959	406 605
<i>Summa Kassa och bank</i>		391 959	406 605

Summa Omsättningstillgångar

3 846 423 **6 206 837**

Summa Tillgångar

24 102 369 **23 349 171**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	472 300	472 300
Fond för yttre underhåll	4 282 917	4 043 607
Summa Bundet eget kapital	4 755 217	4 515 907

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 209 577	11 001 210
Årets resultat	611 622	447 678
Summa Fritt eget kapital	11 821 200	11 448 887

Summa Eget kapital

16 576 417 15 964 794

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 619 688	2 362 500
Summa Långfristiga skulder		3 619 688	2 362 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 362 500	3 709 688
Leverantörsskulder		348 752	108 627
Skatteskulder	Not 15	6 334	1 793
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	526 601	577 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	662 077	624 275
Summa Kortfristiga skulder		3 906 264	5 021 877

Summa Skulder

7 525 952 7 384 377

Summa Eget kapital och skulder

24 102 369 23 349 171

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	649 192	523 276
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	701 509	701 815
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	701 509	701 815
Erhållen ränta	256 229	69 210
Erlagd ränta	-155 298	-216 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 451 632	1 077 724
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-25 871	-44 700
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	234 529	-213 782
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	208 658	-258 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 660 290	819 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-3 815 121	2 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 815 121	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	-2 244 831	2 729 242
Likvida medel vid årets början	5 691 355	2 962 113
Likvida medel vid årets slut	3 446 524	5 691 355

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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	4 820 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 362 996	4 277 604
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	208 164	205 024
	Hyror lokaler	7 428	19 176
	Hyror garage och parkeringsplatser	166 200	166 200
	Hyror övrigt	14 400	0
	Övriga primära intäkter	9 978	18 870
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 769 166	4 686 874
	Avgiftsbortfall	0	-8 428
	Hysesbortfall	-21 397	-5 680
	<i>Summa</i>	-21 397	-14 108
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 747 769	4 672 766

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-742 500	-700 572
	Snö och halk-bekämpning	-47 872	-106 884
	Reparationer	-78 476	-102 241
	Planerat underhåll	-5 690	-194 458
	El	-910 385	-851 577
	Uppvärmning	-262 226	-235 963
	Vatten	-542 193	-458 215
	Sophämtning	-122 770	-124 177
	Fastighetsförsäkring	-185 977	-160 894
	Kabel-TV och bredband	-42 231	-41 968
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-176 460	-168 730
	Övriga driftkostnader	0	-191
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 116 781	-3 145 870

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-18 230	-26 901
	Extern revision	-19 250	-28 375
	Medlemsavgifter	-39 800	-39 800
	Föreningsverksamhet	-914	-4 197
	Övriga förvaltningskostnader	-9 274	-7 286
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 468	-106 559
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-54 560	-53 610
	Revisionsarvode	-4 000	-4 719
	Övriga arvoden	-113 335	-106 445
	Löner och övriga ersättningar	0	-13 200
	Sociala avgifter	-20 924	-17 273
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 819	-195 247
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	-698 146	-698 146
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 363	-3 669
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-701 509	-701 815

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 828 289	29 828 289
	Ingående anskaffningsvärde mark	261 500	261 500
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	30 089 789	30 089 789
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 950 818	-12 252 671
	Årets avskrivningar	-698 146	-698 146
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 648 964	-12 950 818
	Utgående redovisat värde	16 440 825	17 138 971
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	567 000	613 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 179 000	0
	Summa	54 746 000	54 813 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 645 000	15 645 000
	Varav i eget förvar	-3 956 000	-3 956 000
	Ställda säkerheter	11 689 000	11 689 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	73 172	73 172
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	73 172	73 172
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-69 809	-66 140
	Årets avskrivningar	-3 363	-3 669
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-73 172	-69 809
	Utgående redovisat värde	0	3 363
Not 9	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Handelsbanken 1,82%	3 815 121	0
	Summa Andra långfristiga fordringar	3 815 121	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 054 564	724 513
	Övriga fordringar	20 445	23 077
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 075 009	747 590
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 444	149 898
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	369 540	341 092
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	377 984	490 990
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken 1,5%	1 000 000	4 560 237
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	4 560 237
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	22 437	7 991
	Swedbank	369 522	398 614
	<i>Summa Kassa och bank</i>	391 959	406 605

Not 14 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>
Swedbank	2,89%	2027-06-23	3 619 688	0
Swedbank	1,39%	2026-09-25	2 362 500	90 000
			5 982 188	90 000
Långfristig del			3 619 688	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 362 500	
Kortfristig del			2 362 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			90 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			360 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,30%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>				
Skatteskulder			6 334	1 793
<i>Summa Skatteskulder</i>			6 334	1 793

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Källskatt			4 670	4 670
Inre fond			515 001	568 366
Övriga kortfristiga skulder			6 930	4 458
<i>Summa Övriga skulder</i>			526 601	577 494

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			400 505	359 113
Upplupna räntekostnader			17 525	20 478
Övriga upplupna kostnader			244 047	244 684
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			662 077	624 275

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23.

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 Pilen i Sandviken, org.nr. 785500-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pilen 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 Pilen 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 Pilen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:28:18



Tommy Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:28:49



Emelie Österberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:28:39



Kjell Ragne Folke Norman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:26:59



Ingrid Fänjemo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:30:09



Per Gösta Christer Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:35:35



Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:17:00



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:37:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Pilen 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. 09:18:25



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:35:57



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.