



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kilen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Kilen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pintorp 2	1942-01-01	1943
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	121
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 776
20	p-platser	0
Totalt 61 objekt		1 897

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 21 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emelie Österberg	Ordförande
Bernt Lind	Ledamot
Kjell Gunnar Persson	Ledamot
Michael Godin	Ledamot
Urban Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bernt Lind, Kjell Persson och Urban Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Urban Johansson, Bernt Lind, Kjell Persson och Emelie Österberg.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-08-28.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog fem röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-08-28, varvid planen uppdaterades.

Året har präglats av ett flertal upptäckta sprickbildningar och korrosionsangrepp i vårt avloppssystem och svårigheter att få ihop en fungerande styrelse. Ett flertal sektioner av avloppssystemet har därför bytts ut och en eventuell relining av hela systemet övervägs. Styrelseproblematiken löstes genom att anlita vår HSB-ledamot som ordförande och kontraktera en förvaltare från HSB. Detta är en temporär lösning som vi inom Brf Kilen måste komma till rätta med. Under året byttes samtliga låscylindrar i vårt låssystem eftersom de befintliga var gamla och utslitna. Vi ingick även ett gruppanslutningsavtal för TV och bredband med Telenor. Ett brandskyddsavtal med Anticimex har tecknats för årlig kontroll av fastighetens gemensamma utrymmen och föreningen har genomfört en elsäkerhetsbesiktning. Olyckligtvis inträffade en lägenhetsbrand på grund av vårdslöshet. Den har dock inte förorsakat Brf Kilen någon ekonomisk skada. Räkenskapsåret har i övrigt förflutit utan ytterligare väsentliga notervärda händelser.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Montering av rasskydd (snö och is) ovanför samtliga entreer.
2022	Inga notervärda aktiviteter.
2023	Skrapning och målning av takfötter på båda fastigheterna
2024	Installation av ett nytt fjärrvärmeaggregat och expansionskärl. Lokal 9004 genomgick en omfattande renovering. Källardörrarna målades och försågs med brytskydd.
2025	Ett flertal sprickbildningar och korrosionsangrepp på avloppsrören upptäcktes och har succesivt ersatts med nya rör. Låscylindrarna till befintliga lås var utslitna och ersattes med nya under av året.

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

Föreningen följer den av HSB upprättade årliga underhållsplanen. När en åtgärd är inplanerad utvärderas dess behov och åtgärdas eller framflyttas i tid för förnyad prövning. Enligt underhållsplan skall nedanstående åtgärder prövas/åtgärdas respektive år.

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärder avseende avloppssystemet; eventuell relining. Asfaltytor; lagning av asfaltytor 64an. Bättringsmålning av källarfönster.
2027	Inga inplanerade åtgärder.
2028	Förnya vår energideklaration. Hängrännor, stuprör och takdelajer åtgärdas; byte/reparation/målning.
2029	Målning av vindskivor.
2030	Inga inplanerade åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	118	150	110	240	187
Skuldsättning, kr/kvm	2 086	2 323	2 448	2 591	2 699
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 229	2 481	2 615	2 739	2 853
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	319	303	297	266	273
Årsavgifter, kr/kvm	864	860	830	810	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	89	87	90
Totala intäkter, kr/kvm	902	853	876	877	827
Nettoomsättning, tkr	1 675	1 619	1 617	1 646	1 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	59	58	300	175
Soliditet, %	41	41	40	38	35

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	124 140	0	0	124 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 224 092	0	28 876	1 252 968
S:a bundet eget kapital, kr	1 348 232	0	28 876	1 377 108
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 925 671	59 285	-28 876	2 015 080
Årets resultat, kr	59 285	-59 285	5 721	5 721
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 984 956	0	-23 155	2 020 801
S:a eget kapital, kr	3 333 188	0	5 721	3 397 909

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000kr samt ianspråktagande skett med 71 124 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 984 956
Årets resultat, kr	5 721
Reservation till underhållsfond, kr	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 124
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	2 020 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 020 801
------------------------------------	------------------

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	1 674 925	1 618 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 935	0
Summa Rörelseintäkter		1 710 860	1 618 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 327 172	-1 168 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 080	-73 851
Personalkostnader	Not 6	-95 802	-74 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-152 031	-151 871
Summa Rörelsekostnader		-1 625 085	-1 468 409
Rörelseresultat		85 775	150 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 627	51 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 681	-142 004
Summa Finansiella poster		-80 054	-90 945
Resultat efter finansiella poster		5 721	59 285
Resultat före skatt		5 721	59 285
Årets resultat		5 721	59 285



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	5 545 9045 457 439
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 545 9045 457 439
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	625 6510
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		625 6510
Summa Anläggningstillgångar		6 171 5555 457 439

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		25 45333 931
Aktuell skattefordran		0442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	614 067272 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	148 79292 242
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		788 312399 296
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	800 000625 651
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000625 651
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	454 2171 707 083
<i>Summa Kassa och bank</i>		454 2171 707 083
Summa Omsättningstillgångar		2 042 5292 732 030
Summa Tillgångar		8 214 0838 189 468

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	124 140	124 140
Fond för yttre underhåll	1 252 968	1 224 092
Summa Bundet eget kapital	1 377 108	1 348 232

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 015 080	1 925 671
Årets resultat	5 721	59 285
Summa Fritt eget kapital	2 020 801	1 984 956

Summa Eget kapital

3 397 909

3 333 188

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	0	59 000
Summa Avsättningar	0	59 000

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 935 514	4 251 882
Summa Långfristiga skulder		3 935 514	4 251 882

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		212 588	154 724
Leverantörsskulder		322 492	76 112
Skatteskulder	Not 15	1 414	10 084
Övriga kortfristiga skulder		22 853	19 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	321 313	285 001
Summa Kortfristiga skulder		880 660	545 398

Summa Skulder

4 816 174

4 856 280

Summa Eget kapital och skulder

8 214 083

8 189 468



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 775	150 230
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	152 031	151 871
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	152 031	151 871
Erhållen ränta	48 414	51 059
Erlagd ränta	-135 566	-142 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	150 654	210 340
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 716	-34 516
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	278 283	26 576
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	231 567	-7 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	382 221	202 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-240 497	-149 600
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240 497	-149 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-258 504	-238 130
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 504	-238 130
Årets kassaflöde	-116 780	-185 331
Likvida medel vid årets början	2 605 109	2 790 440
Likvida medel vid årets slut	1 862 678	2 605 109



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:	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	5 586 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-3 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	1 474 896	1 474 896
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	58 163	51 952
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	534	0
	Hyror lokaler	110 352	109 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 400	38 400
	Övriga primära intäkter	5 578	8 597
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 687 923	1 683 837
	Avgiftsbortfall	-2 570	-2 570
	Hysesbortfall	-10 428	-62 628
	<i>Summa</i>	-12 998	-65 198
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 674 925	1 618 639
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 935	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 935	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-315 375	-240 988
	Snö och halk-bekämpning	-24 491	-45 323
	Reparationer	-98 803	-52 543
	Planerat underhåll	-71 124	-74 275
	El	-146 592	-138 801
	Uppvärmning	-290 580	-290 856
	Vatten	-168 381	-145 162
	Sophämtning	-76 618	-76 621
	Fastighetsförsäkring	-28 561	-27 541
	Kabel-TV och bredband	-42 907	-18 937
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 116	-53 260
	Övriga driftkostnader	-8 625	-4 266
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 327 172	-1 168 571

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-771
	Administrationskostnader	-8 180	-24 063
	Extern revision	-21 125	-19 250
	Medlemsavgifter	-18 800	-18 800
	Övriga förvaltningskostnader	-1 975	-10 966
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 080	-73 851
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 000	-31 500
	Övriga arvoden	-36 160	-32 320
	Sociala avgifter	-15 642	-10 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 802	-74 116
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-152 031	-151 871
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-152 031	-151 871

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 927 701	10 778 101
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 000	30 000
	Årets investeringar	240 497	149 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 198 198	10 957 701
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 500 262	-5 348 391
	Årets avskrivningar	-152 031	-151 871
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 652 294	-5 500 262
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 545 904	5 457 439
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 200 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	369 000	380 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 552 000	3 330 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	117 000	107 000
	<i>Summa</i>	17 238 000	16 617 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 540 000	11 540 000
	Varav i eget förvar	-3 380 000	-3 380 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 160 000	8 160 000
	Årets investeringar avser ett nytt låssystem		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Årets anskaffning	625 651	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	625 651	0
	Räntefond Swedbank		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	608 462	272 375
	Övriga fordringar	5 605	306
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	614 067	272 681

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 214	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 579	92 242
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	148 792	92 242

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	800 000	625 651
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	800 000	625 651

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	42 784	404 135
Bankkonto 2	411 433	394 948
Bankkonto 4	0	408 000
Bankkonto 5	0	500 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	454 217	1 707 083

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	1,88%	2031-09-25	1 574 051	136 020
Swedbank	3,91%	2027-08-25	2 574 051	76 568
			4 148 102	212 588

Långfristig del	3 935 514
Nästa års amortering av långfristig skuld	212 588
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	212 588
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	212 588
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	850 352
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	893 951
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder	1 414	10 084
---------------	-------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	1 414	10 084
----------------------------	--------------	---------------

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	179 904	161 252
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	13 713	14 598
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	127 696	109 151
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	321 313	285 001
---	----------------	----------------

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

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 Kilen i Sandviken, org.nr. 785500-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kilen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Kilen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Emelie Österberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:35:03



Michael Godin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:35:10



Kjell Gunnar Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:38:46



Bernt Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:41:24



Urban Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:37:22



Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:33:40



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:07:55



Revisionsberättelse 2025

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

Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:34:52



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:09:03



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.