



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs 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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2018-10-03.

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. 2024-12-31.

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



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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bernt Lind, Kjell Persson, Michael Godin och Urban Johansson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Första beslut om byte av stadgar antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

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 2022-05-24, varvid planen uppdaterades.

En OVK besiktning, som genomfördes 2021, hade ett för föreningen negativt utfall. Felen åtgärdades först under andra kvartalet 2023 p.g.a. förseningar från besiktningsföretaget. Inför räkenskapsåret 2023 ansåg sig styrelsen tvungen att höja årsavgifterna för bostäder med 2,5 % och för parkeringsplatserna med 10 kr/månad. På grund av låg belåning och fördelaktig ränta kunde en avgiftshöjning för 2024 undvikas. Vår hyresgäst Svea Takläggare AB gick i konkurs och förorsakade hyresförluster. Dessa lokaler är för närvarande outhyrda. Räkenskapsåret har i övrigt förflutit utan några väsentliga notervärda händelser.

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

Årtal	Ändamål
2019 och 2021	Montering av rasskydd (snö och is) ovanför samtliga entreer.
2020 och 2022	Inga notervärda aktiviteter.
2023	Skrapning och målning av takfötter på båda fastigheterna

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 åtgärds eller framflyttas i tid för förnyad prövning. Enligt underhållsplan skall nedanstående åtgärder prövas/åtgärdas respektive år.

Årtal	Ändamål
2024	Målning av samtliga takdetaljer.
2025	Asfaltytor; lagning, 10% av bruttoytan Socklar; puts, målning Källare; helmålning inkl. golvmålning Klinkerplattor golv; omfogning 10% av ytan Expansionskärl; slutet, byte
2026	Lagning av asfaltytor, 10% av bruttoytan. Motorvärmarruttag; byte Byte av stuprör och hängrännor. Målning av vindskivor. Träfönster 2-glas; målning utsida Cirkulationspump vatten; byte
2027	Dörrar trä, målning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	240	187	235	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 448	2 591	2 699	2 786	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 615	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	297	266	273	255	0
Årsavgifter, kr/kvm	859	810	790	790	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	877	827	810	0
Nettoomsättning, tkr	1 617	1 646	1 553	1 520	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	58	300	175	290	0
Soliditet, %	40	38	35	33	0

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 nyckeltal skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	1 233 367	0	59 000	1 292 367
S:a bundet eget kapital, kr	1 357 507	0	59 000	1 416 507
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 617 593	299 802	-59 000	1 858 394
Årets resultat, kr	299 802	-299 802	58 001	58 001
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 917 395	0	-999	1 916 395
S:a eget kapital, kr	3 274 902	0	58 001	3 332 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 917 394
Årets resultat, kr	58 001
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 916 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 916 395
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 617 045	1 646 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 311	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 661 356	1 646 228
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 106 529	-880 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 312	-127 811
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 385	-75 167
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 248	-151 248
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 456 475	-1 235 212
RÖRELSERESULTAT		204 881	411 016
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 356	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 236	-111 216
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-146 880	-111 214
ÅRETS RESULTAT		58 001	299 802

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 459 710	5 610 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 459 710	5 610 958
Summa anläggningstillgångar		5 459 710	5 610 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 453	0
Avräkningskonto HSB		1 857 697	1 867 764
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 162	2 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 789	74 302
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 950 102	1 944 204
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	625 651	625 651
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		625 651	625 651
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	307 092	307 092
<i>Summa kassa och bank</i>		307 092	307 092
Summa omsättningstillgångar		2 882 844	2 876 946
SUMMA TILLGÅNGAR		8 342 554	8 487 904

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	124 140	124 140
Fond för yttre underhåll	1 292 367	1 233 367
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 416 507	1 357 507
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 858 394	1 617 593
Årets resultat	58 001	299 802
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 916 396	1 917 394
Summa eget kapital	3 332 903	3 274 901
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 470 981	4 694 891
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 470 981	4 694 891
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	173 755	169 207
Medlemmarnas inre fond	Not 14 19 477	19 477
Leverantörsskulder	63 566	49 900
Aktuell skatteskuld	Not 15 20 192	10 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 261 681	269 444
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	538 670	518 112
Summa skulder	5 009 651	5 213 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 342 554	8 487 904

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPAND Årsavgifter bostäder*		
Rörelseresultat	204 881	411 016
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	151 248	151 248
	<u>356 129</u>	<u>562 264</u>
Erhållen ränta	1 356	2
Erlagd ränta	-148 986	-110 089
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>208 499</u>	<u>452 177</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 965	-3 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	35 792	3 780
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>228 326</u>	<u>452 607</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
* I årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-tv		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-238 393	-202 074
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-238 393</u>	<u>-202 074</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 067	250 533
Likvida medel vid årets början	2 800 506	2 549 974
Likvida medel vid årets slut	<u>2 790 440</u>	<u>2 800 506</u>
	-10 067	250 533

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsavgifter bostäder*

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

* 1 årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-tv

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	5 597 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 474 896	1 438 944
Hysesintäkt lokaler	47 964	93 787
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 400	36 000
Konsumtionsavgift el	51 101	55 586
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 684	7 446
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	14 465
	1 617 045	1 646 228
* I årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-tv. Medlemmarna har egna el- samt bredbandsavtal.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	44 311	0
	44 311	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-122 289	-10 064
El	-126 375	-106 863
Uppvärmning	-301 074	-266 590
Vatten	-136 394	-126 691
Renhållning	-72 047	-67 899
Bevakningskostnader	-7 200	0
TV, bredband, iptelefoni	-18 904	-18 856
Obligatoriska besiktningar	-27 188	0
Serviceavtal	-17 657	-10 463
Förvaltningskostnader	-192 083	-188 347
Försäkringar	-26 105	-23 518
Fastighetsskatt	-53 260	-53 260
Övriga driftskostnader	-5 953	-8 436
	-1 106 529	-880 986
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 750	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-83 231	-80 244
Kostnader överlåtelse och panter	-4 096	-5 530
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 609	-4 660
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
Arrende, hyra, leasing	-2 827	-2 827
	-128 312	-127 811
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 500	-30 500
Löner för anställda	0	-1 120
Vicevärdsarvode	-33 000	-33 000
Övriga arvoden	-320	0
Sociala avgifter	-9 565	-10 547
	-70 385	-75 167
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-151 248	-151 248
	-151 248	-151 248

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 778 101

10 778 101

Ingående anskaffningsvärde mark

30 000

30 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**10 808 101****10 808 101****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 197 143

-5 045 895

Årets avskrivningar byggnader

-151 248

-151 248

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 348 391****-5 197 143**

* I årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-tv

Utgående redovisat värde**5 459 710****5 610 958**

Redovisade värden byggnader

5 429 710

5 580 958

Redovisade värden mark

30 000

30 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	12 800 000	3 330 000	16 130 000	16 130 000
Lokaler		380 000	107 000	487 000	487 000
		13 180 000	3 437 000	16 617 000	16 617 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

11 540 000

11 540 000

varav i eget förvar

3 380 000

3 380 000

Summa ställda säkerheter**8 160 000****8 160 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

33

9

Övriga kortfristiga fordringar

2 129

2 129

2 162**2 138****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring

27 541

26 105

HSB

31 390

30 109

Övrigt

15 858

18 088

74 789**74 302****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Swedbank Räntefond Kort Plus

625 651

625 651

625 651**625 651**

Marknadsvärde per 2023-12-31: 740.520:-

2023-12-31					2022-12-31	
Not 12 BANK						
SBAB		307 092			307 092	
Swedbank		566			566	
		<u>307 092</u>			<u>307 092</u>	
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
Låneinstitut	Räntebördrag	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank		1,88%	2031-09-25	1 822 368	87 473	
Swedbank		3,91%	2027-08-25	2 822 368	86 282	
				4 644 736	173 755	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 470 981	
Nästa års amortering av långfristig skuld					173 755	
Lån som ska konverteras inom ett år					0	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>173 755</u>	
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,11%	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					695 020	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 775 961	
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0	
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND						
Ingående värde		19 477			19 477	
		<u>19 477</u>			<u>19 477</u>	
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD						
Årets beräknade skatteskuld		20 192			10 084	
		<u>20 192</u>			<u>10 084</u>	

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	4 870	4 870
Upplupna räntekostnader	15 415	16 165
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 894	139 471
El, Vatten, Värme, Renhållning	77 377	74 063
Upplupet arvode	15 500	15 500
Upplupet revisionsarvode	16 625	19 375
	261 681	269 444

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bernt Lind

.....
Emelie Österberg

.....
Kjell Persson

.....
Michael Godin

.....
Urban Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Kilen i Sandviken, org.nr. 785500-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Kilen i Sandviken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSBs Brf Kilen i Sandviken för räkenskapsåret 2023 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 Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Kilen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNT LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:37:37



EMELIE ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:07:43



MICHAEL GODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:39:46



KJELL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:10:12



URBAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:44:31



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:03:03



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:10:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Kilen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:03:50



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:12:42



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.