



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Pilen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Pilen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0670 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 543
13	Förråd	130
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.
Föreningen nyttjar dessutom en föreningslokal och ett kontor.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Andersson	Ordförande	2022-05-24	
Ingrid Fänjemo	Ledamot	2006-05-04	
Christer Åberg	Ledamot	2022-05-24	
Ragne Norman	Ledamot	2006-05-04	
Niclas Runesson	Ledamot	2019-05-20	2024-05-30
Tommy Boström	Ledamot	2024-05-30	
Emelie Österberg	Ledamot	2023-02-09	
Stefan Englén	Suppleant	2022-05-24	
Souzie Mikaelian	Suppleant	2017-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Tommy Boström, Ragne Norman och Ingrid Fänjemo. Suppleant Souize Mikaelian.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ragne Norman, Stefan Andersson och Tommy Boström, Ingrid Fänjemo.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. 235 000 kr för 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19. Underhållsplanen uppdaterades senast november 2024.

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.

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK-besiktning.
2026	Fasadtvätt Höghus 16 A-B
2027	Ev. byte av takpapp samt värmeväxlare. Byte av torkskåp
2028	Fasadtvätt 14 A-F , plåtfasad. Strykning två gånger av sockel. förnyelse av energideklaration, byte tvättmaskiner och torkskåp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	210	220	347	240
Skuldsättning, kr/kvm	803	829	942	1 067	1 090
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	928	942	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	204	206	197	219	188
Årsavgifter, kr/kvm	685	682	641	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	618	647	671	931	664
Nettoomsättning, tkr	4 673	4 560	4 455	4 457	4 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	448	490	623	1 493	834
Soliditet, %	68	67	66	63	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. 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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	4 003 065	0	40 542	4 043 607
S:a bundet eget kapital, kr	4 475 365	0	40 542	4 515 907
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 551 917	489 835	-40 542	11 001 210
Årets resultat, kr	489 835	-489 835	447 678	447 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 041 752	0	407 136	11 448 888
S:a eget kapital, kr	15 517 117	0	447 678	15 964 795

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 194 458 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	11 041 752
Årets resultat, kr	447 678
Reservation till underhållsfond, kr	-235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	194 458
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 448 888

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 448 888
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 672 766	4 560 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	251 495
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 672 766	4 811 512
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 749 310	-2 643 652
Underhåll enligt plan	Not 5	-194 458	-192 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-308 660	-289 365
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-195 247	-195 932
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-701 815	-877 269
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 149 490	-4 198 467
RÖRELSERESULTAT		523 276	613 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		135 735	85 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 973	-208 942
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 598	-123 210
ÅRETS RESULTAT		447 678	489 835

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 138 971	17 837 117
Inventarier och installationer	Not 11	3 363	7 032
Summa materiella anläggningstillgångar		17 142 334	17 844 149
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		17 142 334	19 844 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 415	400
Avräkningskonto HSB		724 513	1 050 436
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	23 077	9 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	490 990	394 260
Summa kortfristiga fordringar		1 239 995	1 454 693
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 560 237	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 560 237	1 500 000
Kassa och bank			
Bank	Not 16	406 605	411 677
Summa kassa och bank		406 605	411 677
Summa omsättningstillgångar		6 206 837	3 366 370
SUMMA TILLGÅNGAR		23 349 171	23 210 519

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	472 300	472 300
Fond för yttre underhåll	4 043 607	4 003 065
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 515 907	4 475 365
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 001 210	10 551 917
Årets resultat	447 678	489 835
<i>Summa fritt eget kapital</i>	11 448 887	11 041 752
Summa eget kapital	15 964 794	15 517 117
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 362 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 452 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		3 709 688
Medlemmarnas inre fond	Not 18	568 366
Leverantörsskulder		108 627
Aktuell skatteskuld	Not 19	1 793
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	9 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	624 275
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 021 877
Summa skulder	7 384 377	7 693 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 349 171	23 210 519

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	523 276	613 045
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	701 815	877 269
	1 225 090	1 490 313
Erhållen ränta	69 210	9 184
Erlagd ränta	-216 217	-200 000
Övriga poster	-360	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 077 724	1 299 497
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 700	-26 218
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-213 782	70 029
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	819 242	1 343 309
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	2 000 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-90 000	-90 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-90 000	-90 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 729 242	1 253 309
Likvida medel vid årets början	2 962 113	1 708 804
Likvida medel vid årets slut	5 691 355	2 962 113
	2 729 242	1 253 309

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och 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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 277 604	4 277 604
Årsavgiftsbortfall lokaler	-8 428	0
Årsavgift el	205 024	0
Hysesintäkt lokaler	17 496	17 496
Hysesintäkt garage och bilplatser	162 200	166 200
Konsumtionsavgift el	0	186 018
Avsatt till inre fond	0	-114 336
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 914	12 519
Övriga primära intäkter och ersättningar	-44	14 516
	4 672 766	4 560 017
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	251 495
	0	251 495
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-102 241	-55 969
El	-851 577	-779 382
Uppvärmning	-235 963	-308 515
Vatten	-458 215	-440 616
Renhållning	-124 177	-145 097
TV, bredband, iptelefoni	-41 968	-42 514
Serviceavtal	-27 984	-27 984
Hissar serviceavtal & besiktning	-23 531	-13 724
Förvaltningskostnader	-546 554	-510 138
Försäkringar	-160 894	-137 191
Fastighetsskatt	-168 730	-168 730
Övriga driftskostnader	-7 477	-13 791
	-2 749 310	-2 643 652
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-194 458	-192 250
	-194 458	-192 250

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 375	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-209 387	-200 189
Kostnader överlåtelse och panter	-18 666	-13 284
Föreningsverksamhet	-4 197	-6 451
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 235	-8 063
Förbrukningsinventarier	0	-5 500
Medlemsavgifter HSB	-39 800	-39 800
Arrende, hyra, leasing	0	-9 828
	-308 660	-289 365
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-53 610	-66 220
Löner för anställda	-13 200	0
Vicevärdsarvode	-102 375	-94 500
Övriga arvoden	-4 070	-8 800
Revisionsarvode	-4 719	-3 000
Sociala avgifter	-17 273	-23 412
	-195 247	-195 932
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-698 146	-872 683
Installationer och inventarier	-3 669	-4 586
	-701 815	-877 269
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringskostnader Swedbank	-360	0
	-360	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 828 289

29 828 289

Ingående anskaffningsvärde mark

261 500

261 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**30 089 789****30 089 789****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 252 671

-11 379 989

Årets avskrivningar byggnader

-698 146

-872 683

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 950 818****-12 252 671****Utgående redovisat värde****17 138 971****17 837 117**

Redovisade värden byggnader

16 877 471

17 575 617

Redovisade värden mark

261 500

261 500

Fastighetsbeteckning: Mejslaren 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1964

42 000 000

12 200 000

54 200 000

54 200 000

Lokaler

613 000

0

613 000

613 000

42 613 000**12 200 000****54 813 000****54 813 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

15 645 000

15 645 000

varav i eget förvar

-3 956 000

-3 956 000

Summa ställda säkerheter**11 689 000****11 689 000****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

73 172

73 172

Utgående anskaffningsvärden

73 172

73 172

Ingående avskrivningar

-66 140

-61 554

Årets avskrivningar

-3 669

-4 586

Utgående avskrivningar

-69 809

-66 140

Utgående redovisat värde**3 363****7 032**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Handelsbanken

0

2 000 000

0**2 000 000****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

20 133

4 452

Övriga kortfristiga fordringar

2 944

5 145

23 077**9 597**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	185 977	160 894
Förutbetald egen lokal	819	819
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 932	9 601
Förutbetald administration	17 632	16 969
Förutbetald fastighetsskötsel	98 761	95 678
Upplupen intäkt el, värme, vatten	19 226	18 181
Upplupna ränteintäkter	149 898	83 373
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 745	8 745
	490 990	394 260

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	
Handelsbanken	3,00%	2025-01-19	4 560 237
			4 560 237

Not 16 BANK

Swedbank	406 605	411 677
	406 605	411 677

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,39%	2026-09-25	2 452 500	90 000
Swedbank		3,69%	2025-05-28	3 619 688	0
				6 072 188	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 362 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 90 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 619 688
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 709 688**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,76%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 360 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 622 188
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	714 833	718 710
Avsättning	0	114 336
Uttag	-146 467	-118 213
	568 366	714 833

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	199	15 526
Slutskatteskuld föregående år	1 594	0
	1 793	15 526

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 720	3 270
Arbetsgivaravgifter	950	835
Övriga kortfristiga skulder	4 458	3 279
	9 128	7 384

	2024-12-31	2023-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	32 450	47 040
Upplupen snöröjning	16 288	10 716
Upplupna sociala avgifter	11 138	15 723
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	166 072	182 274
Upplupna räntekostnader	20 478	25 722
Upplupen revision	15 500	6 500
Upplupen föreningsvald revisor	3 000	3 000
Upplupen kostnad telefoni	236	236
Förutbetalda årsavgifter och hyror	359 113	361 150
	624 275	652 361

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Christer Åberg	 Emelie Österberg	 Ingrid Fänjemo
..... Ragne Norman	 Stefan Andersson	 Tommy Boström

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

Johanna Gustavsson Revisor vald av föreningsstämman	Caroline Andersen BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilen i Sandviken, org.nr. 785500-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilen i Sandviken för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 Brf Pilen i Sandviken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 provar 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gusvafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Pilen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:32:37



TOMMY BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:27:39



EMELIE ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:31:26



RAGNE NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:28:28



INGRID FÄNJEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:28:01



PER GÖSTA CHRISTER ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:28:35



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:06:48



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:14:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Pilen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:08:53



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:14:23



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.