

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kilen med säte i Sandviken  
(org.nr 785500-0779) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Pintorp 2, byggd år 1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 36           | lägenheter (bostadsrätt) | 1 776                          |
| 6            | lokaler (hyresrätt)      | 101                            |
| 22           | bilplatser               |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. På stämman deltog 5 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. På grund av covid-19 hölls stämman i en större lokal än brukligt.

Föreningen hade vid årets slut 37 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Bernt Lind             | ordförande                           |
| Urban Johansson        | vice ordförande                      |
| Kjell Persson          | sekreterare                          |
| Michael Godin          | ledamot                              |
| Diana Forsman Björnmyr | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Urban Johansson och Michael Godin. Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden. Antalet har begränsats på grund av pandemin.

Firmatecknare har varit Bernt Lind, Urban Johansson, Kjell Persson och Michael Godin två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Matsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

I Vicevärdsuppgifterna har i utvalda delar skötts av Urban Johansson och Bernt Lind. Den ekonomiska och fastighetsförvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har påbörjats. Retroaktiv rättelse gällande 2018-02-01 t o m 2020-12-31 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.



## Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 175 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes augusti 2020.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR      | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                           |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014/15 | Målning av trapphus.                                                                       |
| 2016    | Byte av samtliga radiatortermostater. Installation av taggläsare till samtliga entrédörrar |
| 2017    | Utvändig målning av källarfönster. Målning av tork- och mangelrum.                         |
| 2018    | Byte av armaturer för entrebelysning utomhus.                                              |
| 2019    | Montering av rasskydd (snö och is) ovanför samtliga entréer.                               |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                   |
|------|------------------------------------|
| 2021 | Inga planerade underhållsåtgärder. |

En lagstadgad radonmätning har genomförts med godkänt resultat.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 145 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 790 kr/m<sup>2</sup> 2021.



## Medlemsinformation

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 1 520 | 1 616 | 1 555 | 1 524 | 1 467 |
| Rörelseresultat i tkr                   | 387   | 345   | 384   | 445   | 209   |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 290   | 245   | 269   | 322   | 51    |
| Balansomslutning i tkr                  | 8 418 | 8 255 | 8 141 | 8 004 | 7 863 |
| Soliditet %                             | 33,3  | 30,4  | 27,8  | 24,9  | 21,2  |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 790   | 790   | 790   | 790   | 790   |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 421   | 474   | 417   | 411   | 423   |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 52    | 53    | 61    | 66    | 84    |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 2 786 | 2 850 | 2 934 | 3 002 | 3 073 |

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

|                              | Insatser       | Uppl.<br>avgifter | Yttre<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 124 140        | 0                 | 784 872        | 1 356 364              | 244 583        |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut  |                |                   |                | 244 583                | -244 583       |
| Innevarande års avs/dis      |                |                   | 175 000        | - 175 000              |                |
| Årets resultat               |                |                   |                |                        | 289 732        |
| <b>Belopp Vid årets slut</b> | <b>124 140</b> | <b>0</b>          | <b>959 872</b> | <b>1 425 948</b>       | <b>289 732</b> |



## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 784 872  |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 175 000  |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>0</u> |
| Fondbehållning vid årets slut:              | 959 872  |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 1 425 948      |
| Årets resultat                                       | <u>289 732</u> |
| Summa                                                | 1 715 680      |

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** 1 715 680

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



## RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 520 220

1 616 382

**Summa rörelseintäkter**

**1 520 220**

**1 616 382**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-790 843

-899 255

Övriga externa kostnader

Not 4

-121 673

-113 521

Personalkostnader och arvoden

Not 5

-69 796

-78 974

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6

-151 248

-180 118

**Summa rörelsekostnader**

**-1 133 561**

**-1 271 868**

**Rörelseresultat**

**386 659**

**344 515**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 025

1 100

Räntekostnader och liknande resultatposter

-97 953

-101 031

**Summa finansiella poster**

**-96 928**

**-99 931**

**Årets resultat**

**289 732**

**244 583**



| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                  |                  |
|-------|------------------|------------------|
| Not 7 | 5 913 454        | 6 064 702        |
|       | <u>5 913 454</u> | <u>6 064 702</u> |

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>5 913 454</u> | <u>6 064 702</u> |
|------------------|------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

|           |           |
|-----------|-----------|
| 1 505 607 | 1 182 419 |
|-----------|-----------|

Övriga kortfristiga fordringar

|   |   |
|---|---|
| 3 | 3 |
|---|---|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|       |                  |                  |
|-------|------------------|------------------|
| Not 8 | 66 621           | 76 916           |
|       | <u>1 572 231</u> | <u>1 259 338</u> |

Summa kortfristiga fordringar

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

|       |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| Not 9 | 625 651        | 625 651        |
|       | <u>625 651</u> | <u>625 651</u> |

Summa kortfristiga placeringar

Bank

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 10 | 306 175        | 305 261        |
|        | <u>306 175</u> | <u>305 261</u> |

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>2 504 056</u> | <u>2 190 249</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>8 417 510</u> | <u>8 254 951</u> |
|------------------|------------------|



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Kilen i Sandviken

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Insatser                         | 124 140          | 124 140        |
| Fond för yttre underhåll         | 959 872          | 784 872        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 084 012</b> | <b>909 012</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 425 948        | 1 356 364        |
| Årets resultat                  | 289 732          | 244 583          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 715 679</b> | <b>1 600 948</b> |

#### Summa eget kapital

Not 11 **2 799 691** **2 509 960**

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 12 | 3 046 177        | 5 248 293        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>3 046 177</b> | <b>5 248 293</b> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 2 183 586        | 154 724        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 13 | 19 477           | 21 023         |
| Leverantörsskulder                           |        | 114 506          | 70 678         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 | 3 279            | 4 071          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 10 794           | 5              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 240 000          | 246 198        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 571 642</b> | <b>496 698</b> |

#### Summa skulder

**5 617 819** **5 744 991**

#### Summa eget kapital och skulder

**8 417 510** **8 254 951**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

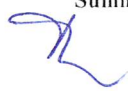
### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5.597.297 kr.

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 402 524                | 1 402 524                |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 27 324                   | 84 564                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 31 200                   | 31 200                   |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 0                        | 2 200                    |
|       | Årsavgift el                                                         | 53 274                   | 51 425                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 5 898                    | 6 957                    |
|       | Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 0                        | 37 512                   |
|       |                                                                      | <u>1 520 220</u>         | <u>1 616 382</u>         |
| Not 3 | Driftkostnader                                                       |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | 0                        | -82 027                  |
|       | El                                                                   | -105 650                 | -93 827                  |
|       | Uppvärmning                                                          | -245 012                 | -254 881                 |
|       | Vatten                                                               | -127 402                 | -120 135                 |
|       | Renhållning                                                          | -66 648                  | -56 482                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -18 837                  | -18 832                  |
|       | Serviceavtal                                                         | -10 295                  | -6 780                   |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -140 803                 | -178 322                 |
|       | Försäkringar                                                         | -20 741                  | -19 206                  |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -39 260                  | -39 260                  |
|       | Ovriga driftkostnader                                                | -16 195                  | -29 503                  |
|       |                                                                      | <u>-790 843</u>          | <u>-899 255</u>          |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                               | -17 982                  | -9 700                   |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -75 516                  | -74 880                  |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -5 440                   | -6 977                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -4 080                   | -4 080                   |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -14 800                  | -14 800                  |
|       | Arrende, hyra, leasing                                               | -3 855                   | -3 084                   |
|       |                                                                      | <u>-121 673</u>          | <u>-113 521</u>          |
| Not 5 | Personalkostnader och arvoden                                        |                          |                          |
|       | Medelantal anställda                                                 | 0                        | 0                        |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -27 375                  | -28 917                  |
|       | Vicevärdsarvode                                                      | -33 000                  | -33 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                      | 0                        | -3 250                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -9 421                   | -13 807                  |
|       |                                                                      | <u>-69 796</u>           | <u>-78 974</u>           |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar           |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -151 248                 | -180 118                 |
|       | Summa avskrivningar                                                  | <u>-151 248</u>          | <u>-180 118</u>          |



**Not 7 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 10 778 101        | 10 778 101        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 30 000            | 30 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 808 101</b> | <b>10 808 101</b> |

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -4 743 399        | -4 563 281        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -151 248          | -180 118          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-4 894 647</b> | <b>-4 743 399</b> |

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>5 913 454</b> | <b>6 064 702</b> |
|-------------------------------|------------------|------------------|

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Bokförda värden byggnader | 5 883 454 | 6 034 702 |
| Bokförda värden mark      | 30 000    | 30 000    |

**Fastighetsbeteckning:** Pintorp 2

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad          | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1980    | 9 583 000        | 2 337 000        | 11 920 000        | 11 920 000        |
|                   |         | <b>9 583 000</b> | <b>2 337 000</b> | <b>11 920 000</b> | <b>11 920 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring                                          | 22 399        | 20 741        |
| HSB                                                 | 28 090        | 34 238        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 132        | 21 938        |
|                                                     | <b>66 621</b> | <b>76 917</b> |

**Not 9 Övriga kortfristiga placeringar**

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Swedbank Räntefond Kort Plus | 625 651        | 625 651        |
|                              | <b>625 651</b> | <b>625 651</b> |

**Not 10 Bank**

|          |                |                |
|----------|----------------|----------------|
| SBAB     | 305 609        | 303 652        |
| Swedbank | 566            | 566            |
|          | <b>306 175</b> | <b>304 218</b> |

**Not 11 Eget kapital**

|                                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 124 140  | 0                       | 784 872                 | 1 356 364              | 244 583        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         | 0                       | 244 583                | -244 583       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 175 000                 | -175 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          |                         | 0                       | 0                      |                |
| Årets Resultat                                                        |          |                         |                         |                        | 289 732        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 124 140  | 0                       | 959 872                 | 1 425 948              | 289 732        |



## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank     |              | 2,01%     | 2021-09-24 | 2 103 603        | 81 642                  |
| Swedbank     |              | 1,71%     | 2022-08-25 | 3 126 160        | 79 983                  |
|              |              |           |            | <b>5 229 763</b> | <b>161 625</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 046 177**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 646 500  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 421 638

### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 11 540 000        | 11 540 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>11 540 000</b> | <b>11 540 000</b> |

## Not 13 Medlemmarnas inre fond

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 21 023        | 21 023        |
| Uttag          | -1 546        | 0             |
|                | <b>19 477</b> | <b>21 023</b> |

## Not 14 Aktuell skatteskuld

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 3 279        | 4 071        |
|                             | <b>3 279</b> | <b>4 071</b> |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

|                             |               |          |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Mervärdesskatt              | 6 652         | 0        |
| Arbetsgivaravgifter         | 0             | 5        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 142         | 0        |
|                             | <b>10 794</b> | <b>5</b> |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter               | 5 656          | 6 166          |
| Upplupna räntekostnader                 | 5 771          | 5 954          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 144 769        | 145 554        |
| Upplupet el, vatten, värme, renhållning | 50 804         | 49 899         |
| Upplupet arvode                         | 18 000         | 19 625         |
| Upplupet revisionsarvode                | 15 000         | 19 000         |
|                                         | <b>240 000</b> | <b>246 198</b> |

16/4 2021

  
 Berndt Lind

  
 Diana Björnmyr

  
 Kjell Persson

  
 Michael Godin

  
 Urban Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-05

  
 Johanna Gustavsson

  
 Pia Andersson  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kilen i Sandviken för år 2020

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kilen i Sandviken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

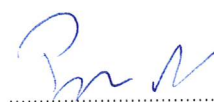
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

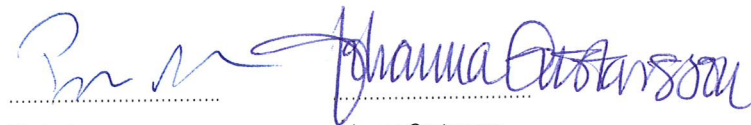
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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.

Sandviken den 5 / 5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor