



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sandstensberget i Kiruna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandstensberget i Kiruna med säte i KIRUNA org.nr. 797300-0297 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kiruna kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t.o.m. 2034-12-31

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 7	Kiruna Kommun	10 år	2035-01-01	1966

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 226
3	lokaler (hyresrätt)	162
35	garageplatser	560
147	p-platser	0
Totalt 382 objekt		12 948

Föreningens lägenheter fördelas på: 65 st 1 rok, 54 st 2 rok, 78 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Olof Hannlöv	Ordförande	2020-06-24
Ingemar Liinanki	Ledamot	2022-05-27
Jan Olof Berg	Ledamot	2021-10-18
Birgitta Skagerlind	Ledamot	2022-05-27
Peter Barsk	Ledamot	2022-05-27
Markus Johansson	Ledamot	2020-06-24
Sanna Larsson	Ledamot	2023-06-01
Stefan Taavo	Ledamot	2025-05-20
Ingegerd Fors	Ledamot	2025-05-20
Rikard Siljeströmer	Suppleant	2025-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Olof Hannlöv, Birgitta Skagerlind, Markus Johansson och Rikard Siljeströmer

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Olof Hannlöv och Markus Johansson.

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

Valberedning har varit: Rolf Johan Lenn Gunnelbrand (sammankallande) och Levente Banfi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-07-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen genomför den stadgeenliga fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Stammar badrum, tvättstugor
2002	Fönster
2005	Fasader, balkonger, ventilation
2007-2008	Ny takbeläggning samtliga hus
2010	Ombyggnad stammar
2010	Motorvärmastyrning
2017	Lekplats
2017	Asfaltering
2017	Grillkåta, postboxar
2018	Lägenhetsdörrar
2020	Underhållscentraler värme och vatten
2023	Påfyllning grus markytor, byte bastuaggregat och torktumlare
2024	Nya hissar i samtliga hus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större underhåll planerade.

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 28 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	147	99	110	151	125
Skuldsättning, kr/kvm	93	267	0	0	243
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	98	283	0	3	2
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	332	333	321	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	747	733	638	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	734	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 206	9 491	9 289	8 961	8 917
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 328	746	912	1 559	1 097
Soliditet, %	77	73	83	85	71

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	648 800	0	0	648 800
Underhållsfond, kr	4 393 676	0	501 000	4 894 676
S:a bundet eget kapital, kr	5 042 476	0	501 000	5 543 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 954 471	746 383	-501 000	12 199 854
Årets resultat, kr	746 383	-746 383	1 328 425	1 328 425
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 700 854	0	827 425	13 528 279
S:a eget kapital, kr	17 743 330	0	1 328 425	19 071 755

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 501 000 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	12 700 854
Årets resultat, kr	1 328 425
Reservation till underhållsfond, kr	-501 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 528 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 528 279

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 205 924	9 490 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 455	7 580
Summa Rörelseintäkter		10 218 380	9 498 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 940 216	-8 017 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 720	-161 623
Personalkostnader	Not 6	-136 183	-134 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 114	-396 927
Summa Rörelsekostnader		-8 806 232	-8 710 603
Rörelseresultat		1 412 148	787 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 552	29 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-89 274	-70 441
Summa Finansiella poster		-83 722	-41 231
Resultat efter finansiella poster		1 328 425	746 383
Resultat före skatt		1 328 425	746 383
Årets resultat		1 328 425	746 383

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	18 841 870	13 922 139
Maskiner och andra tekniska anläggningar		18 437	22 681
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	6 424 351
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 860 307	20 369 171
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		18 860 807	20 369 671
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 160	44 534
Aktuell skattefordran		48 967	68 185
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 067 348	3 438 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 641 802	420 749
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 768 277	3 971 987
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		510	510
<i>Summa Kassa och bank</i>		510	510
Summa Omsättningstillgångar		5 768 787	3 972 497
Summa Tillgångar		24 629 594	24 342 168

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		648 800	648 800
Fond för yttre underhåll		4 894 677	4 393 677
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 543 477	5 042 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 199 854	11 954 471
Årets resultat		1 328 425	746 383
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		13 528 279	12 700 854
Summa Eget kapital		19 071 756	17 743 331

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		15 600	13 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 600	13 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 200 350	3 456 250
Leverantörsskulder		1 998 074	683 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	841 637	892 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 502 178	1 553 169
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 542 238	6 585 337
Summa Skulder		5 557 838	6 598 837
Summa Eget kapital och skulder		24 629 594	24 342 168

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 412 148	787 614
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	580 114	396 927
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	580 114	396 927
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	5 552	29 210
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-113 723	-37 630
--------------	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 884 090	1 176 121
---	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 162 266	105 989
--	------------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 237 250	-471 078
---	-----------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	74 985	-365 089
--	---------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 959 074	811 032
---	------------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	928 750	-5 691 676
---	---------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	928 750	-5 691 676
---	----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 255 900	3 456 250
--	------------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	2 100	400
---	-------	-----

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 253 800	3 456 650
--	-------------------	------------------

Årets kassaflöde	634 025	-1 423 995
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	3 345 286	4 769 280
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 979 310	3 345 286
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 654 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	8 855 483	8 435 625
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	287 682	202 390
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	492 486	497 028
	Hyror garage och parkeringsplatser	498 960	477 960
	Hyror förbrukningsbaserad	34 074	30 295
	Hyror övrigt	32 820	12 000
	Övriga primära intäkter	66 319	92 147
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 267 825	9 747 445
	Hyresbortfall	-1 900	-196 807
	Avsatt till inre fond	-60 000	-60 000
	<i>Summa</i>	-61 900	-256 807
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 205 924	9 490 637

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, kall- och varmvatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 455	7 580
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 455	7 580

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 081 852	-1 119 057
	Snö och halk-bekämpning	-177 070	-260 991
	Reparationer	-355 291	-310 158
	Planerat underhåll	0	-138 563
	Försäkringsskador	-156 002	-254 789
	El	-335 787	-364 647
	Uppvärmning	-2 939 005	-2 859 889
	Vatten	-1 030 123	-1 088 903
	Sophämtning	-406 247	-376 553
	Fastighetsförsäkring	-205 340	-203 559
	Kabel-TV och bredband	-483 855	-494 620
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-344 998	-325 780
	Tomträttsavgäld	-376 891	-171 796
	Övriga driftkostnader	-47 756	-48 252
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 940 216	-8 017 556
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 009	-9 960
	Administrationskostnader	-55 040	-21 893
	Extern revision	-22 660	-19 437
	Medlemsavgifter	-63 100	-63 100
	Föreningsverksamhet	-1 115	-6 666
	Övriga förvaltningskostnader	-3 796	-40 068
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-149 720	-161 623
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-98 307	-99 982
	Revisionsarvode	-3 124	-3 048
	Övriga arvoden	-15 399	0
	Sociala avgifter	-19 353	-31 467
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 183	-134 497

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-549 752	-366 565
	Avskrivning på markanläggning	-26 117	-26 117
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 244	-4 244
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-580 114	-396 927
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	24 800
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 552	4 410
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 552	29 210
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-89 280	-70 349
	Övriga räntekostnader	6	-92
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-89 274	-70 441

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 708 225	36 708 225
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 579 493	1 579 493
	Årets investeringar	5 495 601	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 308 204	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 475 115	38 287 718
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 365 579	-23 972 896
	Årets avskrivningar	-575 869	-392 683
	Återförda avskrivningar	1 308 204	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 633 244	-24 365 579
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 841 871	13 922 139
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	382 000	341 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	155 000	126 000
	<i>Summa</i>	123 537 000	110 467 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	21 096 400	21 096 400
	Varav i eget förvar	-16 596 400	-16 596 400
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 500 000	4 500 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 978 800	3 344 776
	Övriga fordringar	88 548	93 743
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 067 348	3 438 519
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 641 802	420 749
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 641 802	420 749

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 603-5810	2,85%	2026-01-02	1 200 350	336 800
			1 200 350	336 800
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 200 350	
Kortfristig del			1 200 350	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	50 691	55 568
Inre fond	785 166	811 694
Övriga kortfristiga skulder	5 780	25 042
<i>Summa Övriga skulder</i>	841 637	892 304

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	922 710	938 948
Upplupna räntekostnader	8 362	32 811
Övriga upplupna kostnader	571 106	581 410
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 502 178	1 553 169

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sandstensberget i Kiruna, org.nr. 797300-0297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandstensberget i Kiruna för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sandstensberget i Kiruna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Thorneus
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandstensberget i Kiruna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577612322**

Per Olof Hannlöv

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:19:57



Jan Olof Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:52:54



Ingegerd Fors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 08:40:35



Ingemar Liinanki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 14:17:04



Markus Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:25:15



Peter Barsk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 13:54:51



Stefan Taavo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 14:41:58



Birgitta Skagerlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:32:41



Sanna Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:02:18



Stig Thorneus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:37:23



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 08:59:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandstensberget i Kiruna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577753039**

Stig Thorneus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:33:19



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 08:57:50



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.