



Årsredovisning 2025

HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP med säte i Hillerstorp org.nr. 769603-9457 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gnosjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hillerstorp 2:102	1999-02-16	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Säkra / 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
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 672
Totalt 20 objekt		1 672

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elvin Kaltak	Ordförande	2023-07-08
Meho Bektas	Ledamot	2021-06-28
Caroline Carlsson	Ledamot	2023-07-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elvin Kaltak och Meho Bektas.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Meho Bektas, Caroline Carlsson och Elvin Kaltak.



Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Hultman och Lisa Carlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Under 2026 kommer avgiften vara oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Byte av samtliga värmepannor
2012	Byte av samtliga fläktaggregat
2016	Målning av fasaden
2019	Målning av fönster
2019	Byte av cirkulationspump
2020	Installation av vattenmätare för IMD
2020	Byte av fläkthfilter och rensning av kanaler
2021	OVK-besiktning
2021	Algbehandling av fasader

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

Årtal	Åtgärd
2026	Rengöring och behandling av takpannor
2027	Asfaltering av garageuppfarter i omgångar efter behov

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Föreningen har för avsikt att försöka skapa mer gemenskap i området genom olika arrangemang och sammankomster samt att förbättra gemensamma grönområden.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	433	380	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 179	4 329	4 478	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 179	4 329	4 478	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	51	44	33	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	798	782	759	728	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 337	1 310	1 276	1 246	1 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	342	395	277	269
Soliditet, %	40	0	0	0	0

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften .

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

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	9 052	0	0	9 052
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 133 969	0	65 865	2 199 834
S:a bundet eget kapital, kr	2 143 021	0	65 865	2 208 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 090 743	341 776	-65 865	2 366 654
Årets resultat, kr	341 776	-341 776	114 359	114 359
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 432 519	0	48 494	2 481 013
S:a eget kapital, kr	4 575 540	0	114 359	4 689 899

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 135 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	2 432 519
Årets resultat, kr	114 359
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 135
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 481 013

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 481 013

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 341 533	1 310 083
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 341 533	1 310 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-516 028	-287 351
Underhåll enligt plan	Not 4	-74 135	-147 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 184	-104 865
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-105 031	-68 362
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-224 279	-235 150
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 073 658	-843 268
RÖRELSERESULTAT		267 875	466 816
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 506	94 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 707	-219 732
Övriga finansiella poster		-315	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-153 516	-125 040
ÅRETS RESULTAT		114 359	341 776

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 127 975	8 352 254
Inventarier och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 127 975</u>	<u>8 352 254</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 128 475</u>	<u>8 352 754</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 140	0
Avräkningskonto HSB		3 065 840	1 286 459
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	76 522	59 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	68 543	78 717
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 216 045</u>	<u>1 424 543</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	2 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>2 200 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 716 045</u>	<u>3 624 543</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 844 520</u>	<u>11 977 297</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	9 052	9 052	
Fond för yttre underhåll	2 199 834	2 133 969	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 208 886</u>	<u>2 143 021</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 366 654	2 090 743	
Årets resultat	114 359	341 776	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 481 014</u>	<u>2 432 519</u>	
Summa eget kapital	<u>4 689 900</u>	<u>4 575 540</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>2 125 420</u>	<u>6 987 788</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 125 420</u>	<u>6 987 788</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 862 368	250 000
Leverantörsskulder		20 685	41 132
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 559	1 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	143 589	120 981
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 029 201</u>	<u>413 969</u>
Summa skulder		<u>7 154 621</u>	<u>7 401 757</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 844 520</u>	<u>11 977 297</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	267 875	466 816
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	224 279	235 150
	492 154	701 966
Erhållen ränta	54 921	94 692
Erlagd ränta	-212 704	-220 729
Övriga poster	-315	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	334 056	575 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 537	-19 319
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	3 861	-89 937
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	329 381	466 673
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	79 381	216 673
Likvida medel vid årets början	3 486 459	3 269 787
Likvida medel vid årets slut	3 565 840	3 486 459
	79 381	216 673

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:	15 - 120 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	3 310 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning flr vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 310 736	1 285 056
Årsavgift vatten	22 892	0
Hysesintäkt bostäder	0	-241
Konsumtionsavgift vatten	0	22 010
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 940	573
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 965	2 685
	1 341 533	1 310 083

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-210 408	-935
El	-20 669	-17 543
Vatten	-65 251	-56 647
Renhållning	-58 640	-61 341
Bevakningskostnader	0	-6 086
TV, bredband, iptelefoni	-16 520	-14 321
Förvaltningskostnader	-27 420	-7 830
Försäkringar	-44 198	-40 722
Fastighetsskatt	-66 660	-66 660
Övriga driftskostnader	-6 262	-15 267
	-516 028	-287 351

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-74 135	-147 539
	-74 135	-147 539

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 625	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-77 934	-77 346
Kostnader överlåtelse och panter	-2 940	0
Kontorsutrustning och -material	0	-629
Förbrukningsinventarier	-26 055	-3 890
Medlemsavgifter HSB	-14 321	-11 500
Stämma och styrelse	-7 309	0
	-154 184	-104 865

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-56 400	-25 750
Vicevärdsarvode	-15 890	-7 900
Övriga arvoden	-7 250	-16 820
Övriga personalkostnader	0	-2 192
Revisionsarvode	-500	0
Sociala avgifter	-24 991	-15 700
	-105 031	-68 362

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-224 279	-224 279
Installationer och inventarier	0	-10 871
	-224 279	-235 150

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 11 211 945 11 211 945

Ingående anskaffningsvärde mark 652 000 652 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 11 863 945 11 863 945**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 511 691 -3 287 412

Årets avskrivningar byggnader -224 279 -224 279

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 735 970 -3 511 691**Utgående redovisat värde****8 127 975 8 352 254**

Redovisade värden byggnader

7 475 975 7 700 254

Redovisade värden mark

652 000 652 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	6 648 000	2 240 000	8 888 000	8 888 000
	6 648 000	2 240 000	8 888 000	8 888 000

Ställda säkerheter**2025-12-31 2024-12-31**

Fastighetsinteckning 11 900 000 11 900 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 11 900 000 11 900 000**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 66 245 49 358

Övrig skattefordran 1 364 1 364

Övriga kortfristiga fordringar 8 913 8 645

76 522 59 367**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter 3 585 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 64 958 78 717

68 543 78 717**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,90%	2026-01-04	500 000	0
Placering HSB			0	2 200 000
			500 000	2 200 000

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,31%	2032-04-23	2 275 420	150 000
Swedbank Hypotek AB		2,81%	2026-08-25	4 712 368	100 000
				6 987 788	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 125 420
Nästa års amortering av långfristig skuld					150 000
Lån som ska konverteras inom ett år					4 712 368
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 862 368
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 737 788
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 559	1 856
	2 559	1 856

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	21 856	22 853
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 382	95 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 351	3 025
	143 589	120 981

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hillerstorp

Meho Bektas

Caroline Carlsson

Elvin Kaltak

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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björnbäret 2 i Hillerstorp, org.nr. 769603-9457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnbäret 2 i Hillerstorp för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björnbäret 2 i Hillerstorp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elvin Kaltak

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:56:21



Meho Bektas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:00:35



Caroline Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:00:50



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:58:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:57:45



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.