



Årsredovisning 2025

HSB Brf Björnen i Hässleholm

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Björnen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1336 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 2	1961-01-01	1964
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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	garageplatser	85
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 290
7	p-platser	0
Totalt 30 objekt		1 375

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 6 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Samarasinghe	Ledamot
Emelie Simmingsköld	Ordförande
Tommy Krizsan	Ledamot
Niclas Persson	Ledamot
Markus Reber	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Simmingsköld och Niclas Persson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Krizsan, Niclas Persson, Markus Reber och Emelie Simmingsköld.

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

Valberedning har varit: Nuri Dirmilli (sammankallande) och Frida Sjöberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-14.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Status- och elbesiktning med underhåll av elsystem.
- Fortsatt utveckling av en hållbar trädgård.
- Etablering av en gemensamhetslokal/aktivitetsutrymme.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Ombyggnad av balkonger
2016	Stambyte med badrumsrenovering
2016	Dragning av fibernät
2017	Byte av fönster och fönsterdörrar
2019-2020	Anläggning av markbetong
2021-2022	Installation av internt system för brandlarm
2023	Byte av ledningar för bottenavlopp, dagvatten och inkommande vatten
2023	Återställning och nyanläggning av trädgårdsytan runt fastigheten
2024	Utrivning av oljepanna
2025	Etablering av gemensamhetslokal/aktivitetsutrymme

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Samtliga underhåll och investeringar kräver bedömningar och ställningstagande av styrelsen, som vanligtvis föregås av en statusbesiktning och/eller sakkunnigas bedömningar.

Årtal	Åtgärd
2027	Byte av elstammar - statusbesiktning 2025 visar mycket gott skick, ej aktuellt
2027	Inglasning balkonger
2028	Asfaltering på parkeringsplatser
2028	Byte vippportar garage
2028	Byte av lägenhetsdörrar
2030	Byte stödmur
2030	Fasadrenovering
2030	Byte hängrännor samt målning av vindskivor

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	203	195	163	196	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 922	4 065	4 208	2 594	2 695
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 180	4 333	4 486	2 765	2 873
Räntekänslighet, %	5	6	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	197	176	159	144	149
Årsavgifter, kr/kvm	841	769	760	665	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	91	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	799	788	723	709	692
Nettoomsättning, tkr	1 098	1 004	987	861	838
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-166	43	122	95
Soliditet, %	25	24	25	34	32

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	131 425	0	0	131 425
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	344 682	0	-16 079	328 603
S:a bundet eget kapital, kr	476 107	0	-16 079	460 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 567 041	-166 224	16 079	1 416 896
Årets resultat, kr	-166 224	166 224	26 613	26 613
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 400 817	0	42 692	1 443 509
S:a eget kapital, kr	1 876 924	0	26 613	1 903 537

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 079 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 400 817
Årets resultat, kr	26 613
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 079
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 443 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 443 509

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	1 097 783	1 057 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	26 418
Summa Rörelseintäkter		1 098 083	1 083 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-638 264	-815 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 238	-41 389
Personalkostnader	Not 6	-51 383	-55 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 101	-186 101
Summa Rörelsekostnader		-948 986	-1 098 208
Rörelseresultat		149 097	-14 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 837	6 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 321	-158 434
Summa Finansiella poster		-122 484	-151 947
Resultat efter finansiella poster		26 613	-166 224
Resultat före skatt		26 613	-166 224
Årets resultat		26 613	-166 224

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 218 306	7 393 090
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	33 951	45 268
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 252 257	7 438 358

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 252 757 **7 438 858**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 156	6 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 722	11 811
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		24 878	17 879

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		100 000	100 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	290 040	246 744
<i>Summa Kassa och bank</i>		290 040	246 744

Summa Omsättningstillgångar

414 918 **364 623**

Summa Tillgångar

7 667 675 **7 803 481**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	131 425	131 425
Fond för yttre underhåll	328 603	344 682
Summa Bundet eget kapital	460 028	476 107

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 416 896	1 567 041
Årets resultat	26 613	-166 224
Summa Fritt eget kapital	1 443 509	1 400 817

Summa Eget kapital

1 903 537 **1 876 924**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 248 347	2 280 175
Summa Långfristiga skulder		3 248 347	2 280 175

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 144 328	3 309 328
Leverantörsskulder		32 383	30 419
Skatteskulder	Not 16	2 296	2 914
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	138 363	126 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	198 421	176 765
Summa Kortfristiga skulder		2 515 791	3 646 382

Summa Skulder

5 764 138 **5 926 557**

Summa Eget kapital och skulder

7 667 675 **7 803 481**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	149 097	-14 278
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	186 101	186 101
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	186 101	186 101
Erhållen ränta	2 984	6 855
Erlagd ränta	-127 677	-158 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 506	19 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 205	5 799
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	36 764	-15 287
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 560	-9 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 065	10 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-196 828	-196 828
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 828	-196 828
Årets kassaflöde	46 237	-186 492
Likvida medel vid årets början	347 715	534 207
Likvida medel vid årets slut	393 952	347 715

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 maskiner och inventarier: 12 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.

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 likvida 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	1 085 220	1 045 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 910	32 460
	Övriga primära intäkter	3 804	2 868
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 121 934	1 080 912
	Hysesbortfall	-750	0
	Avsatt till inre fond	-23 400	-23 400
	<i>Summa</i>	-24 150	-23 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 097 783	1 057 512

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband. Balkongavgift betalas tillsammans med årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	300	26 418
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	300	26 418

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-127 689	-132 419
	Snö och halk-bekämpning	-8 964	-13 628
	Reparationer	-48 746	-63 323
	Planerat underhåll	-67 079	-248 113
	El	-25 019	-27 845
	Uppvärmning	-163 606	-156 067
	Vatten	-82 296	-57 967
	Sophämtning	-36 956	-35 604
	Fastighetsförsäkring	-14 258	-13 641
	Kabel-TV och bredband	-30 318	-31 861
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 782	-30 100
	Övriga driftkostnader	-1 551	-4 875
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-638 264	-815 444

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 598	0
	Administrationskostnader	-7 755	-3 309
	Extern revision	-15 050	-13 250
	Konsultkostnader	-35 810	-10 914
	Medlemsavgifter	-6 400	-6 400
	Föreningsverksamhet	-3 826	-4 667
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-2 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 238	-41 389
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-36 400	-36 340
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-1 200	-3 850
	Löner och övriga ersättningar	-505	-333
	Sociala avgifter	-10 025	-11 752
	Pensionskostnader och förpliktelser	-253	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 383	-55 275
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-174 784	-174 784
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 317	-11 317
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-186 101	-186 101

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 582 059	9 582 059
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 700	63 700
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	9 645 759	9 645 759
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 252 669	-2 077 884
	Årets avskrivningar	-174 784	-174 784
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 427 453	-2 252 669
	Utgående redovisat värde	7 218 306	7 393 090
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	10 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	75 000	76 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 610 000	2 748 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	14 685 000	13 424 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 957 000	5 957 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	5 957 000	5 957 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	135 815	135 815
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	135 815	135 815
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-90 548	-79 231
	Årets avskrivningar	-11 317	-11 317
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-101 864	-90 548
	Utgående redovisat värde	33 951	45 268
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 912	971
	Övriga fordringar	4 244	5 097
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 156	6 068
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	203	350
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 519	11 461
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	16 722	11 811
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	100 000	100 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	100 000	100 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	290 040	246 744
	<i>Summa Kassa och bank</i>	290 040	246 744

Not 15 Övriga långfristiga 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 AB	1,19%	2026-06-30	1 737 500	50 000
Stadshypotek AB	1,49%	2026-10-30	300 000	40 000
Stadshypotek AB	1,89%	2027-03-01	242 675	38 828
Stadshypotek AB	2,96%	2028-03-01	1 417 500	30 000
Stadshypotek AB	3,37%	2030-03-30	855 000	18 000
Stadshypotek AB	3,01%	2029-12-01	840 000	20 000
			5 392 675	196 828

Långfristig del	3 248 347
Nästa års amortering av långfristig skuld	106 828
Lån som ska konverteras inom ett år	2 037 500
Kortfristig del	2 144 328
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	196 828
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	787 312
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 296	2 914
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 296	2 914

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	138 363	126 957
<i>Summa Övriga skulder</i>	138 363	126 957

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	96 020	84 256
Upplupna räntekostnader	11 463	13 819
Övriga upplupna kostnader	90 938	78 690
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	198 421	176 765

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.

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 Björnen i Hässleholm, org.nr. 737000-1336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnen i Hässleholm 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Björnen i Hässleholm 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Björnen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575833223**

Emelie Simmingsköld

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 23:22:50



Tamas Krizsan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:43:32



Marcus Reber

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:52:13



Niclas Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:44:42



Kerstin Samarasinghe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 21:46:19



Anette Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:37:20



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:31:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Björnen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576286041**

Anette Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:34:59



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:31:27



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.