



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björnen i Ludvika



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björnen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 23	1948-01-01	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	p-platser	0
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5686
1	lokaler (hyresrätt)	30
Totalt 198 objekt		5716

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 75 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ludvika Ludvika Gård S:5	Samfällighet		0,011	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Evert Braatz	Ordförande
Helena Bååth	Ledamot
Katalin Jacobsson	Ledamot
Micael Gustavsson	Ledamot
Anneli Liljedahl	Ledamot
Monika Storbacka	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Evert Braatz, Katalin Jacobsson samt Monika Storbacka (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av, två i förening, Katalin Jacobsson, Evert Braatz, Anneli Liljedahl och Micael Gustavsson .

Revisorer har varit: Karin Wigert vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-17. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var Antagande av nya stadgar.

Stämman beslutade att enhälligt anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. Avgifterna för p-platserna höjdes samtidigt samt att beslut togs om att avveckla den inre fonden.

Ett lån på 1 00 020 kr i Stadshypotek med ränta 1,64 % ska ränteändras 2024-03-30 samt ett lån på 3 772 500 kr i Stadshypotek med ränta 1,50 % ska ränteändras 2024-09-01. Övriga lån ränteändras 2025 och 2027.

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 7 juli 2023.

Utförda underhåll under året som inte ingått i underhållsplanen har varit målning vita linjer vid P-platserna, justering av källardörrar, lagning av asfalt på området. Föreningen bytte också motorvärmare i slutet av 2023. Statuskontroll av våtum och el har utförts samt montering av brandskyddsutrustning i alla fastigheter.

Styrelsen har under året tecknat avtal om parkeringsvakt med Avarn, tecknat avtal om systematiskt brandskyddsarbete med HSB, tecknat avtal om ångtvätt av soptunnor 2 ggr/år samt tecknat avtal om digital underhållsplan med HSB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	ROT-renovering av fastigheterna in- och utvändigt. Stambyte, nya elledningar, nya fasader och yttertak. 4 hissar insatta på Furuhällsg. (18B, 20B, 22A, 22B)
1996	Anslutning av fjärrvärme. Nya värmerör mellan fastigheterna
2004	Byte av spillvattenledningar i källarplan
2009	Nya fönster. (Ej de som byttes vid rotrenoveringen 1989.)
2010	Målning av vind- och takskivor
2011	Nya entréportar
2012	Ny värmereglering
2013	Trapphusen ommålade. Yttertaken och entrétaken rengjorda
2014	Avfuktare insatta i 3 alla torkrum. Övrig tvätt utrustning har förnyats efter hand
2015	Montage av nockband på alla hustak för extra tätning mot regn. Byte av expansionskärl och pumputrustning. Byte av grundvattenpump och styrning.
2016	Modernisering och ombyggnad av hissarna
2017	3 nya torktumlare. Balkongerna rentvättade
2018	Underhållsspolning av köksstammarna
2019	Installation av vattenbehandlingssystem (fabrikat Bauer) för rengöring av inkommande kallvatten och vattnet för uppvärmning. OVK, Energideklaration. Ny garageport och dörr. Ny trapp i slänt vid Furuhällsgatan 20 A
2020	Statuskontroll (HSB) av lägenheternas våtutrymmen. Underhållsspolning av badrumsstammarna. Nya belysningsstoper och armaturer med LED-lampor. Ny ytterbelysning med LED-lampor vid entréer och källarnedgångar. Byte av låssystem. Kodlås på entréportarna. Byte till källardörrar av stål. Nedtagning av 10 gamla träd. Plantering av 6 fruktträd. Blästring och målning av väggar vid yttre källardörrar.
2021	Planterat nya buskar vid entrésidorna, ett hundratal plantor. Planterat fler bärbuskar. Tagit ner 1 björk och 2 rönnor. Förlängt avtalet med Karlsson Södervalls Fastighetsservice AB. Skrivit serviceavtal med Hedmans avseende tvättstugeutrustningen. Anlitat RAPID för störningsjour, upplåsning dörrar samt P-bevakning. Köpt in 2 nya pumpar för värmecirkulationen, för byte våren 2022. Nya armaturer med LED-belysning installerade i trapphus, källargångar och övriga källarutrymmen.
2022	Helrenovering fjärrvärmecentral. Utökning av radiatorer i samlingslokal. Uppdatering till Telia Öppen Fiber. Byte av 7 insatser till golvbrunnar i skyddsrum. Reparationer av i 2 lgh p.g.a. omfattande vattenskador

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Byte av entrétak
2024-2028	Lagning av betongtrappor
2024-2028	Målning av källarväggar och -golv.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Delar av styrelsen har deltagit i styrelseutbildningar (Bostadsrättsjuridik samt Styrelsens ansvar) samt verksamhetsträff anordnad av HSB.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	297	274	281	211
Skuldsättning, kr/kvm	2 413	2 623	2 673	2 912	3 122
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 426	2 637	2 687	2 928	3 139
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	248	236	239	223	220
Årsavgifter, kr/kvm	816	785	785	770	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	840	811	810	801	796
Nettoomsättning, tkr	4 803	4 652	4 633	4 567	4 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	384	342	613	266	984
Soliditet, %	35	32	31	28	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årsavgifterna ska tillägg räknas med, föreningen har tillägget för kabel-TV som är medräknat.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 470	0	0	24 470
Underhållsfond, kr	2 705 065	0	324 000	3 029 065
S:a bundet eget kapital, kr	2 729 535	0	324 000	3 053 535
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 582 679	342 494	-324 000	4 601 173
Årets resultat, kr	342 494	-342 494	383 865	383 865
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 925 173	0	59 865	4 985 038
S:a eget kapital, kr	7 654 708	0	383 865	8 038 573

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 348 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 000 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	4 925 173
Årets resultat, kr	383 865
Reservation till underhållsfond, kr	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 985 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 985 038
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 802 860	4 634 658
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 400
Summa rörelseintäkter		4 802 860	4 652 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 255 233	-2 533 089
Planerat underhåll	Not 5	-24 000	-337 070
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-188 496	-163 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-687 143	-1 017 210
Summa rörelsekostnader		-4 154 871	-4 050 949
Rörelseresultat		647 989	601 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 039	3 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-303 163	-262 454
Summa finansiella poster		-264 124	-258 615
Årets resultat		383 865	342 494
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-348 000	-290 000
Disposition underhållsfond		24 000	337 070
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-324 000	47 070
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		59 865	389 564

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	21 075 517	21 747 719
Mark	Not 11	178 434	178 434
Inventarier	Not 12	122 019	136 960
		<u>21 375 970</u>	<u>22 063 112</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 376 470</u>	<u>22 063 612</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	425
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 745 600	1 480 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	463	15 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 480	126 483
		<u>1 882 543</u>	<u>1 622 918</u>
Kassa och bank	Not 16	0	218
Summa omsättningstillgångar		<u>1 882 543</u>	<u>1 623 136</u>
Summa tillgångar		<u>23 259 013</u>	<u>23 686 749</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 470	24 470
Underhållsfond		3 029 065	2 705 065
		<u>3 053 535</u>	<u>2 729 535</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 601 173	4 582 679
Årets resultat		383 865	342 494
		<u>4 985 038</u>	<u>4 925 173</u>
Summa eget kapital		<u>8 038 574</u>	<u>7 654 708</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	8 450 000	13 792 500
		<u>8 450 000</u>	<u>13 792 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	5 342 500	1 200 000
Leverantörsskulder		181 854	33 895
Aktuell skatteskuld		27 213	17 108
Fond för inre underhåll		451 032	433 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	767 840	554 701
		<u>6 770 439</u>	<u>2 239 541</u>
Summa skulder		<u>15 220 439</u>	<u>16 032 041</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 259 013</u>	<u>23 686 749</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	383 865	342 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	687 143	671 592
Utrangering fönster	0	345 618
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 071 008</u>	<u>1 359 704</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 141	-28 957
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	388 399	-20 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 464 547</u>	<u>1 310 208</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 224 304
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 224 304</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 200 000	-287 718
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 200 000</u>	<u>-287 718</u>
Årets kassaflöde	264 547	-1 201 814
Likvida medel vid årets början	1 481 053	2 682 870
Likvida medel vid årets slut	1 745 600	1 481 056

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,85 %

Inventarier 7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 15 080 126 kr. (15 080 126 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 567 428	4 391 592
	Hyror	184 216	181 670
	Övriga avgifter	71 280	71 280
	Övriga intäkter	35 578	45 167
	Bruttoomsättning	4 858 502	4 689 709
	Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-3
	Hyesbortfall	-11 638	-11 045
	Avsatt till inre fond	-44 004	-44 004
		4 802 860	4 634 658
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkringsbolag	0	17 400
		0	17 400
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	571 209	309 877
	Reparationer	340 305	126 880
	El	146 151	124 990
	Uppvärmning	843 523	787 896
	Vatten	425 355	438 090
	Sophämtning	163 980	135 154
	Övriga avgifter	119 150	105 704
	Förvaltningskostnader	482 290	330 500
	Fastighetsavgift	98 310	98 310
	Övriga driftskostnader	64 960	75 690
		3 255 233	2 533 089
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	24 000	107 000
	Underhåll enligt plan	0	230 070
		24 000	337 070
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	67 405	51 654
	Vicevärdsarvode	84 000	84 000
	Övriga arvoden	6 500	1 875
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	1 880	1 095
	Sociala kostnader	23 711	19 956
		188 496	163 580
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	672 202	656 651
	Restvärdesavskrivning	0	345 618
	Inventarier	14 941	14 941
		687 143	1 017 210
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	39 039	3 811
	Ränteintäkter skattekonto	0	28
		39 039	3 839
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	302 836	262 454
	Räntekostnader kortfristiga skulder	327	0
		303 163	262 454

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 695 441	34 426 173
Årets nyanskaffning	0	2 224 305
Årets utrangering	0	-955 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 695 441	35 695 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 947 722	-13 900 490
Årets restvärdesavskrivning	0	609 419
Årets avskrivningar	-672 202	-656 651
Utgående avskrivningar	-14 619 924	-13 947 722
Bokfört värde	21 075 517	21 747 719
Taxeringsvärde för Björnen 23 i Ludvika. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	33 000	33 000
	27 033 000	27 033 000
Mark - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	18 000	18 000
	5 618 000	5 618 000
Taxeringsvärde totalt	32 651 000	32 651 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	178 434	178 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 434	178 434
Bokfört värde	178 434	178 434
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	224 115	224 115
Årets investeringar	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 115	224 115
Ingående avskrivningar	-87 156	-72 215
Årets avskrivningar	-14 941	-14 941
Utgående avskrivningar	-102 097	-87 156
Bokfört värde	122 018	136 959
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	425		
		0	425		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		463	15 175		
		463	15 175		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		0	218		
		0	218		
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	24 470	2 705 065	4 582 679	342 494
Omföring av årets resultat enligt årstämma				342 494	-342 494
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-24 000	24 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			348 000	-348 000	
Årets resultat					383 865
Belopp vid årets slut	0	24 470	3 029 065	4 601 173	383 865
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	57257	1,51%	2025-06-30	4 500 000	400 000
Stadshypotek AB	186104	1,64%	2024-03-30	1 020 000	120 000
Stadshypotek AB	281245	3,31%	2027-07-30	4 550 000	200 000
Stadshypotek AB	998002	1,50%	2024-09-01	3 722 500	480 000
				8 272 500	1 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 792 500	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 272 500
Ställda säkerheter	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar				40 576 000	40 576 000
<i>varav frigjorda</i>				-11 593 000	-11 593 000
Summa ställda säkerheter				28 983 000	28 983 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 200 000	1 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 142 500	0
				5 342 500	1 200 000
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				402 408	375 630
Upplupna räntekostnader				24 892	26 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				340 540	152 253
				767 840	554 701
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Ludvika, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anneli Liljedahl

.....
Evert Braatz

.....
Helena Bååth

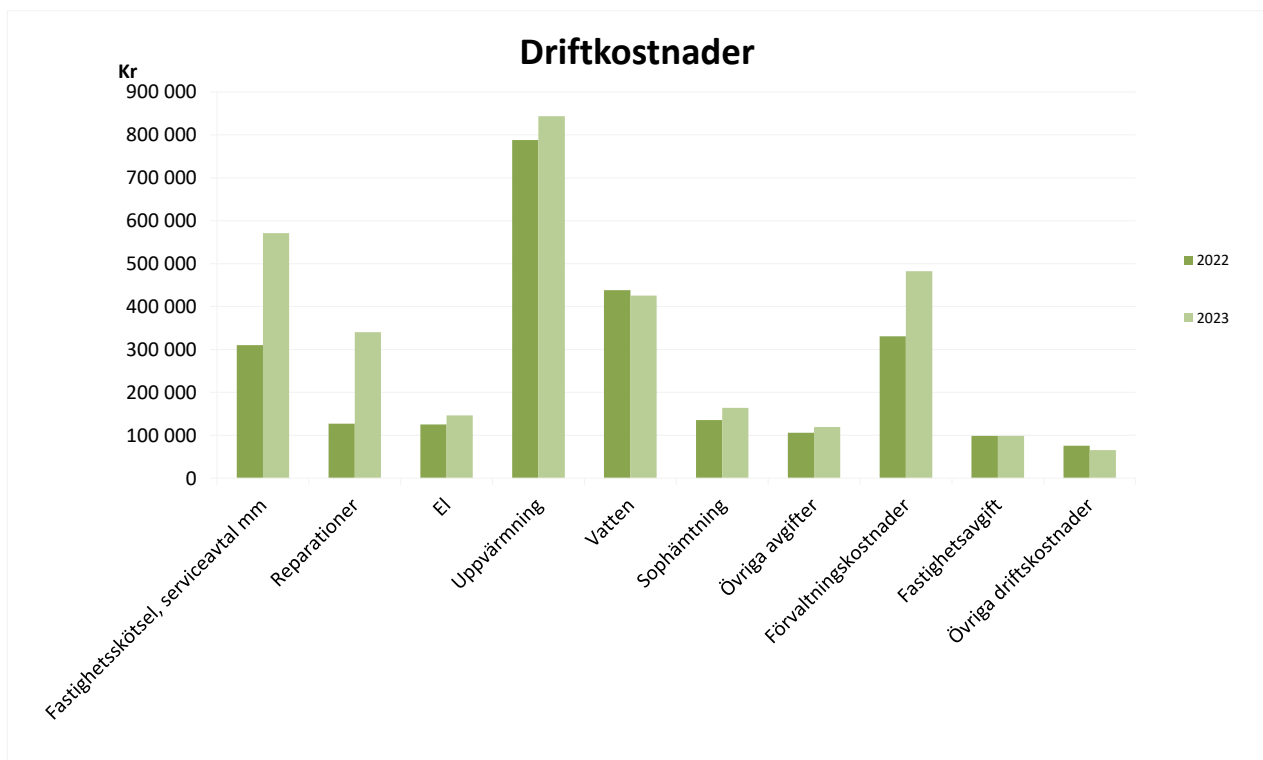
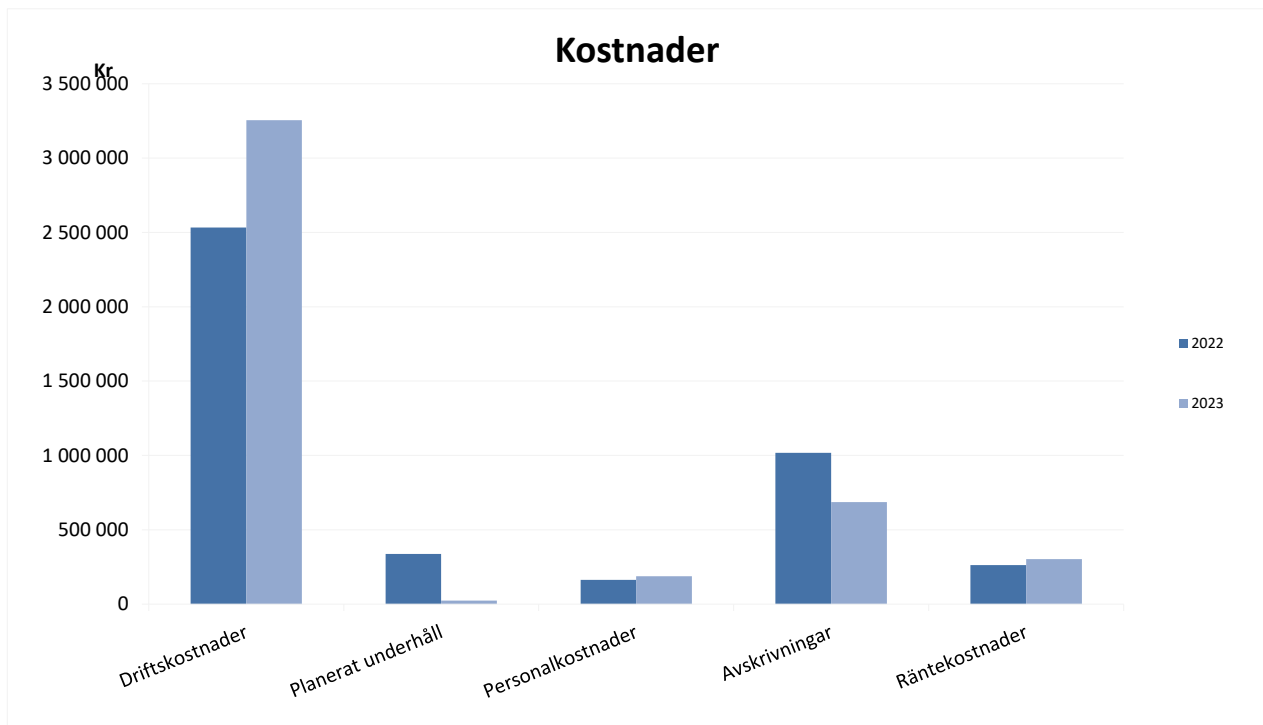
.....
Micael Gustavsson

.....
Katalin Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Karin Wigert
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Ludvika, org.nr. 783800-0110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Ludvika för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnen i Ludvika för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Wigert
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Björnen i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVERT BRAATZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:28:20



KATALIN JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:21:53



MICAEL GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:26:47



HELENA BÅÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:24:30



ANNELI LILJEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 21:36:35



KARIN WIGERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:36:28



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:35:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Björnen i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN WIGERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:29:16



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:36:29





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Björnen i Ludvika



192

KR/KVM

SPARANDE



2413

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



248

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



803

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 192 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2413 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 248 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 803 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.