



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Björnen | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björnen i Nässjö

Org. nr. 727000-0768

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961-1963 på fastigheten Björnen 4 och Björnen 5 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna: Storgatan 55 A-C, 57 A-D, 59 A-D och 61 A-E.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	30 st	2 rok	1 799,0 m ²
		61 st	3 rok	4 304,5 m ²
		19 st	4 rok	1 882,5 m ²
		110 st		7 986 m ²
Lokaler		2 st		128,0 m ²
Garage		45 st		794,0 m ²
P-platser		36 st		
		83 st		922,0 m ²
Totalt		193 st		8 908 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Paviljonger.
- Tegelfogar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Bytt gummilister på balkongerna.
- Ny stödkant mot parkeringen, utbyggnad av cykelparkering.
- Komplettering av hängrännor och stuprör.
- Bytt belysning i källare och trapphus.
- Renoverat källartrappor och fortsatt arbete med tegelfogar.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Installation av solpaneler. Utbyte av takpapp på hus A inför montering av solpanelen.
- Byte av takpapp på hus B.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft en stämma och julbord under år 2023.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från 2024-01-01. Utöver detta tillkommer bränsleavgift. Föreningen är en skuldfri.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit elstöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 35 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-10-17, angående stadgar. Stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-29.

Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar (föregående års antal 135) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Stefan Löfgren	ordförande
Lars Honeth	vice ordförande
Helene Andersson	sekreterare
Lars-Göran Andersson	ledamot
Christer Lindberg	ledamot
Klara Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta
Anna Löfberg	suppleant
Colette Jbeili	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Göran Andersson och Christer Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Valberedning har varit Paul Kingsepp.

Firmatecknare har varit Stefan Löfgren, Lars Honeth, Christer Lindberg och Helene Andersson, två i förening.

Vicevärdar har varit Stefan Löfgren, Lars Honteh och Christer Lindberg.

Revisor har varit Thomas Jansson med Jan Bard som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Stefan Löfgren med Lars Honeth som suppleant.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 634	4 460	4 400	4 332	4 258
Res. efter finansiella poster, tkr	785	-275	573	643	1 047
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	546				
Skuldsättning kr per kvm	0				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0				
Sparande per kvm	158				
Räntekänslighet, %	0				
Energikostnad per kvm	180				

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter 94

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där bränsleavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	577 700	0	5 123 243	4 221 516	-274 804
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	-274 804	274 804
			5 123 243	3 946 712	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			490 000	-490 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-364 035	364 035	
Årets resultat					784 843
Belopp vid årets slut	577 700	0	5 249 208	3 820 747	784 843

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 820 747
Årets resultat	784 843
Till stämmans förfogande	4 605 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 605 590
	4 605 590

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 249 208 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 634 084	4 459 607
Summa rörelsens intäkter		4 634 084	4 459 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 015 204	-2 963 893
Periodiskt underhåll	Not 3	-364 035	-1 235 320
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 200	-51 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-229 179	-203 820
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 811	-289 140
Summa rörelsens kostnader		-3 917 429	-4 743 373
Rörelseresultat		716 655	-283 766
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 188	12 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-3 220
Summa finansiella poster		68 188	8 962
Resultat efter finansiella poster		784 843	-274 804
Årets resultat		784 843	-274 804

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	6 393 062	6 628 073
Mark		258 076	258 076
Markanläggningar	Not 8	36 900	42 200
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	87 500	105 000
		<u>6 775 538</u>	<u>7 033 349</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 776 038</u>	<u>7 033 849</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 383	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 361 593	3 560 141
Övriga fordringar	Not 11	2 431	2 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	433 443	150 186
		<u>1 799 850</u>	<u>3 712 672</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 551 877	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		562 033	16 504
		<u>562 033</u>	<u>16 504</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 913 761</u>	<u>3 729 176</u>
Summa tillgångar		<u>11 689 799</u>	<u>10 763 025</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	577 700	577 700
Fond för yttre underhåll	5 249 208	5 123 243
	<u>5 826 908</u>	<u>5 700 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 820 747	4 221 516
Årets resultat	784 843	-274 804
	<u>4 605 590</u>	<u>3 946 712</u>
Summa eget kapital	<u>10 432 498</u>	<u>9 647 655</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	827 722	479 085
Skatteskulder	21 858	14 244
Övriga skulder	Not 14 24 664	39 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 383 057	582 393
	<u>1 257 301</u>	<u>1 115 370</u>
Summa skulder	<u>1 257 301</u>	<u>1 115 370</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 689 799</u>	<u>10 763 025</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	784 843	-274 804
Avskrivningar	257 811	289 140
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 042 654	14 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-285 726	-3 277
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 931	134 411
Kassaflöde från löpande verksamhet	898 859	145 471
Investeringsverksamhet		
Bidrag naturvårdsverket laddstolpar mark	0	59 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	59 375
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 093 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 093 750
Årets kassaflöde	898 859	-888 904
Likvida medel vid årets början *)	3 576 645	4 465 549
Likvida medel vid årets slut *)	4 475 504	3 576 645

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,71
Ombyggnader	4,30
Markanläggning	5,00
Inventarier	10,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 424 872	3 325 020
Hyror	238 324	238 146
Elintäkter	14 600	600
Värmeintäkter	918 324	894 252
Övriga intäkter	68 696	31 455
Bruttoomsättning	<u>4 664 816</u>	<u>4 489 473</u>
Hysesbortfall	-30 732	-29 866
	4 634 084	4 459 607
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	537 694	495 195
Reparationer	38 732	31 708
El	188 959	252 021
Uppvärmning	905 865	918 863
Vatten	509 950	472 972
Sophämtning	182 148	140 310
Kabel-TV, internet	88 279	85 618
Övriga avgifter	81 240	73 452
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	190 290	182 590
Förvaltningsarvoden	173 792	167 910
Övriga driftskostnader	118 255	143 255
	3 015 204	2 963 893
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	364 035	1 235 320
	364 035	1 235 320
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 700	12 700
Medlemsavgifter	38 500	38 500
	51 200	51 200
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 750	60 500
Vicevärdararvode	59 976	59 976
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	63 360	46 320
Sociala kostnader	23 491	21 312
	<u>213 577</u>	<u>192 108</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	11 720	8 760
Sociala kostnader	3 882	2 952
	<u>15 602</u>	<u>11 712</u>
Totalt	229 179	203 820

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	235 011	266 340
	Inventarier	17 500	17 500
	Markanläggningar	5 300	5 300
		257 811	289 140

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 455 627	14 455 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 455 627	14 455 627
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 827 554	-7 561 214
Årets avskrivningar	-235 011	-266 340
Utgående avskrivningar	-8 062 565	-7 827 554
Utgående bokfört värde	6 393 062	6 628 073
Taxeringsvärde för Björnen 4 och 5		
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	793 000	793 000
	50 793 000	50 793 000
Mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	757 000	757 000
	15 557 000	15 557 000
Taxeringsvärde totalt	66 350 000	66 350 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	59 375	118 750
Årets bidrag Naturvårdsverket	0	-59 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 375	59 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 175	-11 875
Årets avskrivningar	-5 300	-5 300
Utgående avskrivningar	-22 475	-17 175
Bokfört värde	36 900	42 200
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	205 391	205 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 391	205 391
Ingående avskrivningar	-100 391	-82 891
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående avskrivningar	-117 891	-100 391
Bokfört värde	87 500	105 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 431	2 345
	2 431	2 345
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	433 443	150 186
	433 443	150 186

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Placeringskonto Swedbank	2 551 877	0
	2 551 877	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	16 018	27 513
Arbetsgivaravgifter	7 428	10 259
Övriga kortfristiga skulder	1 218	1 876
	24 664	39 648
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	12 700	217 185
Förutbetalda hyror och avgifter	370 357	365 208
	383 057	582 393

Övriga noter

Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Utagna pantbrev i fastigheterna	5 708 000	5 708 000
Varav obelånade	5 708 000	5 708 000

Föreningen har fått elstöd under året.

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Nässjö

.....
Stefan Löfgren.....
Christer Lindberg.....
Lars-Göran Andersson.....
Helene Andersson.....
Klara Johansson.....
Lars Honeth**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Thomas Jansson
Av föreningen vald revisor.....
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björnen i Nässjö, org.nr. 727000-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnen i Nässjö 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Björnen I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN LÖFGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 19:16:55



KLARA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:19:03



LARS HONETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:04:05



LARS-GÖRAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:28:58



HELENE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:16:03



CHRISTER LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:39:43



THOMAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:58:06



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:14:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Björnen I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:57:21



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:14:39



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.