



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 130 kr/kvm	 Investeringsbehov 278 kr/kvm	 Skuldsättning 407 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 271 kr/kvm	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 738 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björken i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
130 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
278 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
407 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
271 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
738 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-2610 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lokatten 3	1942-10-16	1943

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	14
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 656
4	garageplatser	0
19	p-platser	0
Totalt 60 objekt		1 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Karlsson	Ordförande	2023-06-15
Anette Thuresson	Ledamot	2022-05-11
Jonas Karlsson	Ledamot	2023-06-15
Ulrica Lundbom	Ledamot	2019-05-28
Stefan Gustafsson	Ledamot	2022-10-17
Richard Lindholm	Ledamot	2019-05-28
Natalie Lindberg	Suppleant	2023-09-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Karlsson, Ulrica Lundbom och Anette Thuresson.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Lars Karlsson, Anette Thuresson, Ulrica Lundbom och Richard Lindholm.

Revisorer har varit: Clas G Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Förening saknar valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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 2023-08-09.

Föreningen har ansökt om och fått beviljat elstöd om 6 223:-.

Byte av utvändiga avloppsledningar.

Byte av garageportar.

Föreningen har anslutit sig till kollektivt bredband från Telia.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Renovering av tak och byte av tegelpannor
2000	Byte av samtliga fönster till fabrikslackerade treglasfönster
2003	Byte av samtliga lägenhets- och entrédörrar
2004	Installation av fjärrvärme
2005	Dräneringsåtgärder
2006	Renovering av tvättstuga
2008	Relining av avloppsstammar
2016	Fönsterrenovering, byte av panel på garagebyggnad
2017	Byte av belysning i trapphus och port (till LED-belysning)
2018	Putsarbeten kortsidan söder, fasadvätt Slipning/lackering portar Förberedande sockelrenovering grund, Gröna vägen 18
2019	OVK-besiktning
2020	Byte belysning källargångar, förråd Renovering källartrappa Kontroll, byte termostater Målning golv källargångar
2023	Byte av utvändiga avloppsledningar Byte av garageportar

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

Årtal	Ändamål
2025	OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	130	105	145	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	407	418	430	442	453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	410	422	434	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	271	262	261	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	738	709	702	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	761	729	721	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 261	1 209	1 199	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	-142	187	-33	105
Soliditet, %	57	52	59	55	58

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, nettoomsättning, årsavgifter kr/kvm och skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband tillkommit för året 2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

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

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 820	0	0	24 820
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	563 807	0	59 000	622 807
S:a bundet eget kapital, kr	588 627	0	59 000	647 627
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 055 714	-142 347	-59 000	854 367
Årets resultat, kr	-142 347	142 347	106 203	106 203
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	913 367	0	47 203	960 570
S:a eget kapital, kr	1 501 994	0	106 203	1 608 197

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	913 367
Årets resultat, kr	106 203
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	960 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	960 570

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 252 819	1 201 907
Övriga rörelseintäkter	3	17 584	15 196
Summa rörelseintäkter		1 270 403	1 217 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-908 704	-1 075 839
Övriga externa kostnader	5	-144 722	-136 969
Underhåll enligt plan	6	0	-25 600
Personalkostnader och arvoden	7	-71 331	-65 973
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-56 258	-52 077
Summa rörelsekostnader		-1 181 015	-1 356 458
Rörelseresultat		89 388	-139 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 084	7 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 269	-10 625
Summa finansiella poster		16 815	-2 992
Resultat efter finansiella poster		106 203	-142 347
Årets resultat		106 203	-142 347

Tilläggsupplysning

Årets resultat	106 203	-142 347
Reservering till fond yttre underhåll	-59 000	-62 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	25 600
Överskott	47 203	-178 747

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	945 286	926 573
Summa materiella anläggningstillgångar		945 286	926 573
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		945 786	927 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 105	4 641
Avräkningskonto HSB Östra		538 017	675 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 803	36 024
Summa kortfristiga fordringar		595 925	716 158
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 270 000	1 220 000
Summa kortfristiga placeringar		1 270 000	1 220 000
Summa omsättningstillgångar		1 865 925	1 936 158
SUMMA TILLGÅNGAR		2 811 711	2 863 231

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 820	24 820
Fond för yttre underhåll		622 807	563 807
<i>Summa bundet eget kapital</i>		647 627	588 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		854 367	1 055 714
Årets resultat		106 203	-142 347
<i>Summa fritt eget kapital</i>		960 570	913 367
Summa eget kapital		1 608 197	1 501 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	659 736	0
Summa långfristiga skulder		659 736	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	19 404	698 544
Leverantörsskulder		225 381	106 455
Aktuella skatteskulder		14 411	8 432
Övriga skulder	14	127 727	125 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	156 855	421 829
Summa kortfristiga skulder		543 778	1 361 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 811 711	2 863 231

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	106 203	-142 347
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	56 258	52 077
Kassaflöde från löpande verksamhet	162 461	-90 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 243	-3 811
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-138 319	241 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 899	147 452
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-74 971	-138 274
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-19 404	-19 404
Årets kassaflöde	-87 476	-10 226
Likvida medel vid årets början	1 895 493	1 905 719
Likvida medel vid årets slut	1 808 017	1 895 493

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 och kvartershus 1,64 %

Garageportar avskrivning 8 månader

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter	1 200 070	1 174 248
Hyror	39 000	34 680
Hysesbortfall	-1 560	-600
Intäkter bredband	21 730	0
Avsättning till inre fond	-6 421	-6 421
Summa nettoomsättning	1 252 819	1 201 907

3 Övriga rörelseintäkter

2023

2022

Överlåtelseavgift	8 361	4 832
Pantförskrivningsavgift	0	2 454
Bonus	3 000	2 580
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	6 223	0
Återbäring Länsförsäkringar	0	5 330
Övriga rörelseintäkter	17 584	15 196

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	109 371	334 366
Elavgifter	42 369	40 012
Uppvärmningsavgifter	263 546	246 640
Vatten och avlopp	146 531	151 692
Sophämtning	12 343	22 508
Övrig renhållning	994	2 688
Försäkringar	33 062	31 396
Kabel-tv	35 988	11 848
Snörenhållning	56 027	25 605
Fastighetsskötsel	170 974	165 512
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	37 351	37 351
Övriga kostnader	149	6 222
Summa driftskostnader	908 704	1 075 838
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	13 665	10 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	82 484	76 937
Övriga förvaltningskostnader	14 416	6 416
Konsultarvoden	4 045	17 500
Medlemsavgift HSB	16 310	16 310
Övriga kostnader, avdragsgilla	188	794
Möteskostnader	978	1 727
Överlåtelseavgift	8 361	7 286
Underhållsplan	4 275	0
Summa övriga externa kostnader	144 722	136 969
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	0	25 600
Summa underhåll enligt plan	0	25 600
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Styrelsearvoden	34 000	34 000
Sammanträdesersättning	18 600	16 200
Arvode föreningsvald revisor	2 000	0
Sociala avgifter	16 731	15 773
Summa personalkostnader och arvoden	71 331	65 973

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2043	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1943	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 160 794	3 022 520
Ingående anskaffningsvärde mark	15 150	15 150
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	69 135	69 135
Årets investering 2022 tilläggsisolering och 2023 garageportar	74 971	138 274
Årets utrangering garageportar	-21 381	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 298 669	3 245 079
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 318 506	-2 266 429
Återföring utrangering garageportar	21 381	
Årets avskrivningar	-56 258	-52 077
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 353 383	-2 318 506
Utgående redovisat värde	945 286	926 573
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	59 000	59 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 217 000	3 217 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 000	11 000
Totalt taxeringsvärde	12 287 000	12 287 000
Fastighetsbeteckning: Lokatten 3		

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 058	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 745	36 024
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 803	36 024

11 Övriga kortfristiga placeringar		2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB		1 270 000	1 220 000
Summa kortfristiga placeringar		1 270 000	1 220 000
12 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,46 2023-12-30		698 544
Stadshypotek AB	3,22 2028-12-30	679 140	
		679 140	698 544
Nästa års amortering beräknas uppgå till		19 404	19 404
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	679 140
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		659 736	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		77 616	77 616
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		582 120	601 524
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		1 267 800	1 267 800
Summa ställda säkerheter		1 267 800	1 267 800
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		19 404	19 404
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		0	679 140
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 404	698 544
14 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		16 380	15 060
Lagstadgade sociala avgifter		16 731	15 773
Medlemmars reparationsfond/inre fond		94 616	95 145
Summa övriga kortfristiga skulder		127 727	125 978
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		95 145	94 941
Uttag under året		-6 950	-6 217
Avsättning		6 421	6 421
Utgående värde		94 616	95 145

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	120 067	99 822
Upplupen fjärrvärme		34 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 681	284 190
Avtalsplacerade betalningar	3 107	3 058
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 855	421 829

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Lars Karlsson

Richard Lindholm

Stefan Gustavsson

Ulrica Lundbom

Jonas Karlsson

Anette Thuresson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Clas G Jönsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Finspång, org.nr. 725000-2610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Finspång 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. Revisoremas 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna 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. 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 Brf Björken i Finspång 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Clas G Jönsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 20:21:10



ANETTE THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 08:13:40



RICHARD LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 07:59:17



STEFAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:01:52



ULRICA LUNDBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 20:55:03



JONAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 17:43:26



CLAS G JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 13:53:14



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 07:20:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CLAS G JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 13:55:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 07:20:15



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.