



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björnen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björnen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1336 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 2	1961-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	garageplatser	85
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1291
7	p-platser	0
Totalt 30 objekt		1376

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Samarasinghe	Ordförande
Tommy Krizsan	Ledamot
Jenny Ekdala	Ledamot
Markus Reber	Ledamot
Noah Stjernqvist Starck	Ledamot
Emelie Simmingsköld	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Ekdala, Emelie Simmingsköld och Noah Stjernqvist Stack.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Tommy Krizsan, Jenny Ekdala, Noah Stjernqvist Starck och Emelie Simmingsköld.

Revisorer har varit: Anette Johansson med Niclas Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är beslutad av styrelsen 2023-10-23. Hyrorna för garage och parkeringsplatser höjs samtidigt med ca 20 %.

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 2023-06-21.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av bottenavlopp, dagvattenledningar och en ny anslutning för inkommande vatten har slutförts. I samband med återställningen av grävarbetena för bottenavloppet har trädgården genomgått en omfattande anpassning till en mer hållbar miljö ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av glaspartier på balkonger
2025	Renovering/byte av värmeledningar, radiatorer och termostater
2026	Byte av elstammar
2026	Asfaltering på parkeringsplatser
2027	Byte av lägenhetsdörrar

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har i december 2023 ansökt om HSB Skånes Hållbarhetsbidrag för åtgärderna i trädgården.

Styrelsen konstaterar att en mindre bostadsrättsförening är särskilt utsatt när kostnaderna för varor, tjänster och räntor på lån ökar. Föreningen behöver därför ha fortsatt fokus på hur ekonomin långsiktigt kan säkras.

Under året har föreningen tagit nya lån på 2 400 000 kr för att finansiera projekten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	196	156	151	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 208	2 594	2 695	2 785	2 875
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 486	2 765	2 873	2 969	3 065
Räntekänslighet, %	6	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	159	144	149	136	154
Årsavgifter, kr/kvm	760	665	645	633	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	93
Totala intäkter, kr/kvm	723	709	692	678	674
Nettoomsättning, tkr	987	861	838	820	827
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	122	95	-8	-101
Soliditet, %	25	34	32	30	29

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). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Balkongavgiften är medräknat i årsavgiften.

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	131 425	0	0	131 425
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	481 795	0	62 000	543 795
S:a bundet eget kapital, kr	613 220	0	62 000	675 220
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 265 077	122 285	-62 000	1 325 361
Årets resultat, kr	122 285	-122 285	42 567	42 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 387 362	0	-19 433	1 367 928
S:a eget kapital, kr	2 000 582	0	42 567	2 043 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62 000 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	1 387 361
Årets resultat, kr	42 567
Reservation till underhållsfond, kr	-62 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 367 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 367 928

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	986 931	861 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 826	54 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		993 757	915 010
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-522 609	-500 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 736	-41 131
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 978	-71 048
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-188 235	-131 287
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-816 558	-744 396
RÖRELSERESULTAT		177 199	170 614
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 356	1 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 988	-50 016
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-134 632	-48 329
ÅRETS RESULTAT		42 567	122 285

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 567 875	4 897 387
Inventarier och installationer	Not 9	56 584	67 901
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	71 363
Summa materiella anläggningstillgångar		7 624 459	5 036 650
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 624 959	5 037 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		9 025	4 181
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 439	5 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	17 636	15 207
Summa kortfristiga fordringar		32 100	24 731
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	200 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	325 182	663 130
Summa kassa och bank		325 182	663 130
Summa omsättningstillgångar		557 282	887 861
SUMMA TILLGÅNGAR		8 182 241	5 925 011

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	131 425	131 425	
Fond för yttre underhåll	543 795	481 795	
Summa bundet eget kapital	675 220	613 220	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 325 361	1 265 077	
Årets resultat	42 567	122 285	
Summa fritt eget kapital	1 367 928	1 387 361	
Summa eget kapital	2 043 148	2 000 581	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 589 503	3 417 831
Summa långfristiga skulder		5 589 503	3 417 831
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		196 828	148 828
Medlemmarnas inre fond	Not 17	138 973	123 073
Leverantörsskulder		64 042	97 614
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 934	2 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	145 813	134 337
Summa kortfristiga skulder		549 590	506 599
Summa skulder		6 139 093	3 924 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 182 241	5 925 011	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	177 199	170 614
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	188 235	131 287
	<u>365 434</u>	<u>301 900</u>
Erhållen ränta	5 356	1 527
Erlagd ränta	-139 988	-50 729
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>230 801</u>	<u>252 698</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 525	7 813
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 009	24 982
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>223 267</u>	<u>285 493</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 552 087	-46 363
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 552 087</u>	<u>-46 363</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 219 672	-139 121
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>2 219 672</u>	<u>-139 121</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 109 148	100 009
Likvida medel vid årets början	867 311	767 302
Likvida medel vid årets slut	<u>-2 241 837</u>	<u>867 311</u>
	-3 109 148	100 009

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	12 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	926 664	858 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 346	25 910
Balkongavgift	54 000	0
Avsatt till inre fond	-23 400	-23 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 321	476
	986 931	861 010

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband.
Extra kostnad för balkongavgift betalas med årsavgiften.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	6 826	54 000
	6 826	54 000

Balkongavgift redovisas numera i nettoomsättningen.

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-58 192	-36 109
El	-30 656	-21 063
Uppvärmning	-134 120	-121 147
Vatten	-54 212	-44 196
Renhållning	-34 438	-31 318
TV, bredband, iptelefoni	-31 696	-31 461
Förvaltningskostnader	-136 297	-154 564
Försäkringar	-12 518	-11 687
Fastighetsskatt	-29 362	-28 102
Övriga driftskostnader	-1 119	-21 283
	-522 609	-500 931

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 800	-9 600
Övriga förvaltningskostnader	-552	-1 702
Kostnader överlåtelse och panter	-2 700	-2 996
Föreningsverksamhet	-375	-3 176
Konsulter	-11 563	-10 250
Förbrukningsinventarier	-80	-1 040
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
Stämma och styrelse	-3 266	-5 967
	-34 736	-41 131

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-43 200	-41 600
Övriga arvoden	-3 400	-2 400
Övriga personalkostnader	-6 185	-8 991
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 193	-15 056
	-70 978	-71 048

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-176 918	-119 970
Installationer och inventarier	-11 317	-11 317
	-188 235	-131 287

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 734 653

6 734 653

Årets investering byggnader

2 847 406

0

Ingående anskaffningsvärde mark

63 700

63 700

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**9 645 759****6 798 353****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 900 966

-1 780 997

Årets avskrivningar byggnader

-176 918

-119 970

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 077 884****-1 900 966****Utgående redovisat värde****7 567 875****4 897 387**

Redovisade värden byggnader

7 504 175

4 833 687

Redovisade värden mark

63 700

63 700

Fastighetsbeteckning: Björnen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	10 600 000	2 748 000	13 348 000	13 348 000
Lokaler		76 000	0	76 000	76 000
		10 676 000	2 748 000	13 424 000	13 424 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

5 957 000

4 490 500

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**5 957 000****4 490 500****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

135 815

135 815

Utgående anskaffningsvärden

135 815

135 815

Ingående avskrivningar

-67 914

-56 597

Årets avskrivningar

-11 317

-11 317

Utgående avskrivningar

-79 231

-67 914

Utgående redovisat värde**56 584****67 901**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 12 år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

71 363

25 000

Årets Investering

2 776 044

46 363

Omklassificering till Byggnader och mark

-2 847 406

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**71 363**

Nyanläggningar avser byte av bottenavlopp och vattenledning.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	5 439	5 343			
	5 439	5 343			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald vatten	5 778	4 048			
Upplupna ränteutgifter	718	302			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 140	10 857			
	17 636	15 207			
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	380,00%	2024-02-27	200 000	200 000	
			200 000	200 000	
Not 15 BANK					
Sparbanken Skåne transaktionskonto			325 182	663 130	
			325 182	663 130	
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	1,19%	2026-06-30	1 837 500	50 000
	Stadshypotek AB	1,49%	2026-10-30	380 000	40 000
	Stadshypotek AB	1,30%	2025-12-01	880 000	20 000
	Stadshypotek AB	1,89%	2027-03-01	320 331	38 828
	Stadshypotek AB	4,78%	2025-03-01	1 477 500	30 000
	Stadshypotek AB	4,65%	2025-03-30	891 000	18 000
				5 786 331	196 828
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 589 503
	Nästa års amortering av långfristig skuld				196 828
	Lån som ska konverteras inom ett år				0
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				196 828
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,55%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				787 312
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 802 191
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde			123 073	106 434	
Avsättning			23 400	23 400	
Uttag			-7 500	-6 761	
			138 973	123 073	

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 934	2 747
	3 934	2 747
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el	1 948	1 943
Upplupna räntekostnader	14 239	1 609
Upplupen revision	9 800	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 599	87 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 227	34 227
	145 813	134 337

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emelie Simmingsköld

.....
Jenny Ekdala

.....
Kerstin Samarasinghe

.....
Markus Reber

.....
Noah Stjernqvist Starck

.....
Tommy Krizsan

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

.....
Anette Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Hässleholm, org.nr. 737000-1336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Hässleholm 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. 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 Hässleholm 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KERSTIN SAMARASINGHE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 04:09:39



EMELIE SIMMINGSKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:32:56



JENNY EKDALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 22:27:06



TOMMY KRIZSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 20:29:29



MARKUS REBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:31:42



NOAH STJERNQVIST STARCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:25:44



ANETTE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:43:25



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:31:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANETTE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:49:19



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:31:37



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.