



ÅRSREDOVISNING

2023-09-01—2024-08-31

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

URSUS I KRISTINEHAMN



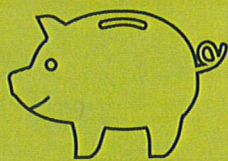
HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ursus i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
85 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2864 kr/kvm



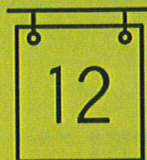
RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
265 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
796 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ursus i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0501 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
URSUS 32	1956-09-01	1958

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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	392
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 252
28	p-platser	0
Totalt 73 objekt		2 644

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Åke Karlsson	Ordförande	2023-12-13
Ulla Östin	Ledamot, utsedd av HSB	2013-01-01
Helena Lindgren	Ledamot	2023-12-13
Tomas Zander	Ledamot	2023-12-13
Björn Bergström	Ledamot	2022-12-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Åke Karlsson och Björn Bergström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Åke Karlsson och Tomas Zander.

Revisorer har varit Marie Sjöberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Inga Maj Svensson (sammankallande) och Britt-Marie Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-13. På stämman deltog 11 personer varav 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 5%. Årsavgiften kommer att höjas med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

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 20 augusti 2024.

Ovk (Obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning av ventilationskanaler har utförts.

I övrigt endast löpande reparationer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Stambyte
2005	Byte av balkonger
2016	Byte av lägenhetsdörrar
2023	Byte av elmätare

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

Styrelsen utreder eventuell installation av bergvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	85	208	117	167	141
Skuldsättning, kr/kvm	2 864	2 894	2 952	2 996	3 054
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 363	3 397	3 466	3 517	3 586
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	265	236	222	202	183
Årsavgifter, kr/kvm	796	769	736	712	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	88	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	740	733	714	663	663
Nettoomsättning, tkr	1 967	1 889	1 808	1 753	1 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	307	-280	317	-125
Soliditet, %	19	19	16	19	15

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). Hushållsel tillkommer.

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

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. SA

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

Upplysning vid förlust: Uppkommen förlust beror på ökade energi och räntekostnader under året. Styrelsen höjer avgifterna med 5 % från 250101 för att möta de högre kostnaderna.

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	111 880	0	0	111 880
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 895 021	0	807 521	2 702 542
S:a bundet eget kapital, kr	2 006 901	0	807 521	2 814 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-422 094	307 016	-807 521	-922 599
Årets resultat, kr	307 016	-307 016	-27 306	-27 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-115 078	0	-834 827	-949 905
S:a eget kapital, kr	1 891 823	0	-27 306	1 864 517

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 818 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 479 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	-115 079
Årets resultat, kr	-27 306
Reservation till underhållsfond, kr	-818 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 479
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-949 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-949 906

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 955 487	1 889 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	47 072
Summa Rörelseintäkter		1 955 487	1 936 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 349 866	-1 077 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 243	-144 194
Personalkostnader	Not 6	-71 201	-57 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-241 563	-241 563
Summa Rörelsekostnader		-1 727 872	-1 520 496
Rörelseresultat		227 614	416 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 213	28 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 133	-137 226
Summa Finansiella poster		-254 920	-109 093
Resultat efter finansiella poster		-27 306	307 016
Resultat före skatt		-27 306	307 016
Årets resultat		-27 306	307 016

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 7 556 369 7 791 757

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 37 050 43 225

Summa Materiella anläggningstillgångar

7 593 419 7 834 982

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

7 593 919 7 835 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 928 46 505

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 74 320 64 040

Summa Kortfristiga fordringar

77 248 110 545

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 2 216 720 1 914 787

Summa Kassa och bank

2 216 720 1 914 787

Summa Omsättningstillgångar

2 293 968 2 025 333

Summa Tillgångar9 887 887 9 860 815 *ST*

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	111 880	111 880
Fond för yttre underhåll	2 702 542	1 895 021
Summa Bundet eget kapital	2 814 422	2 006 901

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-922 600	-422 094
Årets resultat	-27 306	307 016
Summa Ansamlad förlust	-949 905	-115 079

Summa Eget kapital

1 864 517 1 891 822

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	891 000	891 000
Summa Långfristiga skulder		891 000	891 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 682 252	6 757 932
Leverantörsskulder		98 033	45 005
Skatteskulder		2 200	4 158
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	25 976	28 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 908	242 236
Summa Kortfristiga skulder		7 132 370	7 077 993

Summa Skulder

8 023 370 7 968 993

Summa Eget kapital och skulder

9 887 887 9 860 815

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-27 306	307 016
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	241 563	241 563
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	241 563	241 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 257	548 579
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 575	-53 959
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	132 780	-200 259
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	163 355	-254 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 612	294 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-128 670
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-128 670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-75 680	-155 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 680	-155 000
Årets kassaflöde	301 932	10 691
Likvida medel vid årets början	1 914 787	1 904 097
Likvida medel vid årets slut	2 216 720	1 914 787

SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 688 200	1 607 796
	Konsumtionsavgift el	104 152	123 692
	Hyror lokaler	119 260	107 146
	Hyror garage och parkeringsplatser	41 686	36 038
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 101	8 088
	Hyror övrigt	4 224	3 704
	Övriga primära intäkter	0	3 069
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 967 623	1 889 533
	Hyresbortfall	-12 136	0
	<i>Summa</i>	-12 136	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 955 487	1 889 533

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten och TV. Bredband tillkommer.

SA

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

0

47 072

Summa Övriga rörelseintäkter

0

47 072

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Obligatoriska besiktningar

-46 806

-5 531

Reparationer

-82 021

-58 400

Planerat underhåll

-10 479

0

El

-167 643

-211 234

Uppvärmning

-409 828

-312 626

Vatten

-124 258

-100 428

Sophämtning

-58 944

-56 070

Fastighetsförsäkring

-33 692

-31 956

Kabel-TV och bredband

-74 555

-72 151

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-58 564

-58 564

Fastighetsskötsel

-163 371

-150 216

Bevakningskostnader

-9 515

-11 974

Övriga driftkostnader

-110 190

-8 509

Summa Driftskostnader

-1 349 866

-1 077 659

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-20 407

-2 330

Administrationskostnader

-12 003

0

Extern revision

-1 000

-11 375

Kostnader överlåtelse och panter

-12 774

-7 299

Medlemsavgifter

-15 500

-15 500

Föreningsverksamhet

-1 960

-1 528

Övriga förvaltningskostnader

-1 599

-106 163

Summa Övriga externa kostnader

-65 243

-144 195

SA

Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 969	-31 500
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Arvode vicevärd	-12 000	-12 000
	Löner och övriga ersättningar	-14 489	-463
	Sociala avgifter	-7 743	-6 667
	Övriga arvoden	0	-5 850
	Utbildning	0	-600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 201	-57 080
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-232 982	-232 982
	Avskrivning på markanläggning	-2 406	-2 406
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 175	-6 175
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-241 563	-241 563
Not 8	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 816 379	14 711 769
	Ingående anskaffningsvärde mark	214 200	214 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	24 060	0
	Årets investeringar	0	128 670
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 054 639	15 054 639
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 262 882	-7 027 494
	Årets avskrivningar	-235 388	-235 388
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 498 270	-7 262 882
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 556 369	7 791 757
	<i>Taxeringsvärde</i>	2024-08-31	2023-08-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	441 000	441 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 378 000	3 378 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	562 000	562 000
	<i>Summa</i>	17 181 000	17 181 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2024-08-31	2023-08-31
	Fastighetsinteckning	11 484 000	11 484 000
	Varav i eget förvar	-1 168 000	-1 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 316 000	10 316 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	61 750	61 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 750	61 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 525	-12 350
	Årets avskrivningar	-6 175	-6 175
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 700	-18 525
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 050	43 225
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	2 928	46 505
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 928	46 505
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	23 597	21 893
	Upplupna ränteintäkter	26 454	18 917
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 269	23 230
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	74 320	64 040
Not 13	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	829 592	0
	Collector	1 067 125	1 030 476
	SBAB	309 952	302 025
	Nordea	10 051	582 286
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 216 720	1 914 787

SA

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	5,28%	2024-10-28	6 682 252	0
Swedbank Hypotek AB	4,12%	2026-01-23	891 000	0
			7 573 252	0
Långfristig del			891 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 682 252	
Kortfristig del			6 682 252	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			5,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-08-31

2023-08-31

Övriga skulder		
Medlemmars inre fond	16 772	22 583
Övriga kortfristiga skulder	10 935	6 079
Summa Övriga skulder	27 707	28 662

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-08-31

2023-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	143 000	144 935
Upplupna räntekostnader	36 706	4 352
Övriga upplupna kostnader	144 202	92 949
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 908	242 236

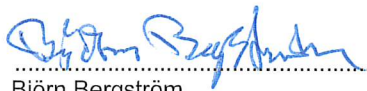
CA

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

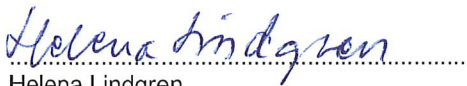
Kristinehamn...19/11... 2024



Sven-Åke Karlsson



Björn Bergström



Helena Lindgren

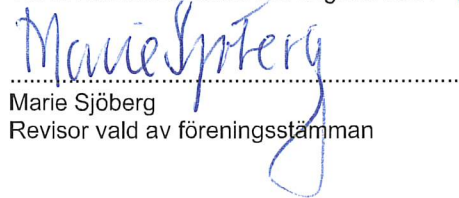


Ulla Östin



Tomas Zander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024- 11 - 15



Marie Sjöberg
Revisor vald av föreningsstämman



Simon Arnelund
Borevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ursus i Kristinehamn, org.nr. 773600-0501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ursus i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 2024 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Ursus i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

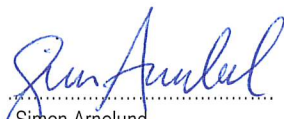
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

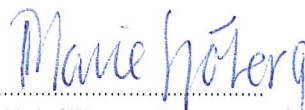
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Kristinehamn den 15 / 11 2024



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marie Sjöberg
Av föreningen vald revisor

