



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björkäng i Töreboda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björkäng i Töreboda med säte i Mariestad org.nr. 766000-0626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Töreboda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 1	1958-03-04	1960
Häggen 2	1957-12-17	1960
Häggen 3	1957-12-17	1960

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	garageplatser	448
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 404
18	p-platser	0

Totalt 151 objekt 6 852

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 43 st 2 rok, 37 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Göran Asp	Ordförande	2014-06-26	
Marianne Eriksson	Ledamot	2019-06-11	
Göran Gustavsson	Ledamot	2014-06-26	
Bengt-Erik Svensson	Ledamot	2022-06-27	
Catrine Hallerhed	HSB-Ledamot	2022-06-27	
Inga-Lill Rosén	Suppleant	2019-06-11	2024-05-28
Inger Augustsson	Suppleant	2022-06-27	2024-05-28
Susanne Birgersson	Suppleant	2024-05-28	
Lars-Olof Enoxon	Suppleant	2024-05-28	
Oscar Jernetz	Suppleant	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Göran Asp (ordförandeposten) och Marianne Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Eriksson, Göran Gustavsson, Bengt-Erik Svensson och Lars-Göran Asp.

Revisorer har varit: Anders Karlsson med Bengt-Erik Frid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Louise Asp (sammankallande), Jan Nilsson samt Sigrid Schugk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-08-26.

Under året har relining utförts i 11:an. Ny garageport i 15 till uthyrd verkstad. Reparation av innertak har utförts. Nya cirkulationspumpar i 11 och 15 samt ventilation har åtgärdats i fem lägenheter.

Underhållsansvariga har varit Göran Gustafsson och Bengt-Erik Svensson.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte.
2004	Byte av dörrar.
2022	Installation av mekanisk ventilation.
2023	Större underhållsarbete avseende VS, kulvert och undercentral.
2024	Relining.

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

Årtal	Åtgärd
2027	Eventuellt yttertak alternativt skjuts det fram till 2030.
2030	Fasader.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
Vänerenergi avseende fastighetsel och fjärrvärme
Telia avseende kollektivt bredband med smarta hem-funktioner och digital tv
Securitas, bevakningstjänster
Firesafe, service av brandsläckare
Schneider Electric avseende reglerutrustning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	192	178	117	167	198
Skuldsättning, kr/kvm	445	443	450	603	611
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	455	460	468	626	635
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	201	174	178	176	147
Årsavgifter, kr/kvm	665	605	576	559	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	666	615	568	552	540
Nettoomsättning, tkr	4 356	4 059	3 777	3 671	3 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	359	264	153	543	72
Soliditet, %	65	63	62	55	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. En uppdatering av ytor har gjorts under 2024 vilket kan påverka nyckeltalens jämförbarhet med tidigare 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen bär med sig en ansamlad förlust på 820 453 kr från föregående år som efter årets förändringar av det egna kapitalet skjunkigt till 34 725 kr. Det tack vare beslut om avgiftshöjningar som man vidtog för 2023 och 2024.

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	209 985	0	0	209 985
Underhållsfond, kr	7 245 789	0	-426 841	6 818 948
S:a bundet eget kapital, kr	7 455 774	0	-426 841	7 028 933
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 084 896	264 443	426 841	-393 612
Årets resultat, kr	264 443	-264 443	358 887	358 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-820 453	0	785 728	-34 725
S:a eget kapital, kr	6 635 321	0	358 887	6 994 208

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 704 841 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	-820 453
Årets resultat, kr	358 887
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	704 841
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-34 725

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-34 725

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 355 814	3 950 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 688	138 739
Summa Rörelseintäkter		4 363 502	4 089 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 469 888	-3 195 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 156	-122 132
Personalkostnader	Not 6	-273 852	-251 143
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 973	-305 575
Summa Rörelsekostnader		-4 068 869	-3 873 991
Rörelseresultat		294 633	215 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 192	89 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 938	-40 634
Summa Finansiella poster		64 254	48 967
Resultat efter finansiella poster		358 887	264 443
Resultat före skatt		358 887	264 443
Årets resultat		358 887	264 443



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 518 143	4 713 116
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 518 143	4 713 116
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsandel HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 518 643	4 713 616
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 021 478	2 728 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 970	145 568
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 163 449	2 875 067
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placering HSB		3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		6 163 449	5 875 067
 Summa Tillgångar		 10 682 092	 10 588 683

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	209 985	209 985
Fond för yttre underhåll	6 818 948	7 245 789
Summa Bundet eget kapital	7 028 933	7 455 774

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-393 612	-1 084 896
Årets resultat	358 887	264 443
Summa Ansamlad förlust	-34 725	-820 453

Summa Eget kapital

6 994 208 6 635 321

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 0	2 903 900
Summa Långfristiga skulder	0	2 903 900

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 915 150	45 000
Leverantörsskulder	226 603	453 662
Skatteskulder	2 101	15 037
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 164 441	167 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 379 589	367 888
Summa Kortfristiga skulder	3 687 884	1 049 462

Summa Skulder

3 687 884 3 953 362

Summa Eget kapital och skulder

10 682 092 10 588 683



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	294 633	215 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	194 973	305 575
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	194 973	305 575
Erhållen ränta	84 167	89 602
Erlagd ränta	-30 026	-40 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	543 747	570 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 884	-33 447
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-241 641	156 933
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-216 757	123 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	326 990	693 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-33 750	-45 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 750	-45 000
Årets kassaflöde	293 240	648 504
Likvida medel vid årets början	5 727 855	5 079 351
Likvida medel vid årets slut	6 021 095	5 727 855



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 215 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 260 297	3 872 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	111 831	105 664
	Övriga primära intäkter	-90	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 372 038	3 978 652
	Hyresbortfall	-16 223	-27 924
	<i>Summa</i>	-16 223	-27 924
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 355 814	3 950 728
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 688	138 739
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 688	138 739
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-445 477	-425 919
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 250
	Reparationer	-190 144	-214 373
	Planerat underhåll	-704 481	-615 222
	El	-125 754	-137 379
	Uppvärmning	-834 554	-711 243
	Vatten	-354 169	-308 827
	Sophämtning	-123 040	-99 498
	Fastighetsförsäkring	-81 125	-73 508
	Kabel-TV och bredband	-298 750	-300 178
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 030	-111 030
	Förvaltningsavtalskostnader	-201 216	-193 565
	Övriga driftkostnader	-149	-149
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 469 888	-3 195 141

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 140	0
	Administrationskostnader	-25 832	-36 584
	Extern revision	-14 000	-13 625
	Konsultkostnader	0	-2 000
	Medlemsavgifter	-52 259	-49 943
	Föreningsverksamhet	-14 462	-10 396
	Övriga förvaltningskostnader	-20 462	-9 584
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 156	-122 132
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 700	-53 400
	Övriga arvoden	-69 000	-48 000
	Löner och övriga ersättningar	-112 290	-109 045
	Sociala avgifter	-25 863	-40 698
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-273 852	-251 143
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-194 973	-305 575
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-194 973	-305 575

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 373 829	14 373 829
	Ingående anskaffningsvärde mark	202 410	202 410
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	26 676	26 676
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 602 915	14 602 915
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 889 799	-9 584 224
	Årets avskrivningar	-194 973	-305 575
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 084 772	-9 889 799
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 518 143	4 713 116
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	321 000	321 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	222 000	222 000
	<i>Summa</i>	35 743 000	35 743 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 534 000	13 534 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 534 000	13 534 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	344 482	344 482
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	344 482	344 482
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-344 482	-344 482
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-344 482	-344 482
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 021 095	2 727 855
	Skattekonto	383	331
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 021 478	2 728 186

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	20 025	26 278
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 945	119 290
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 970	145 568

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,36%	2025-01-30	2 915 150	45 000
			2 915 150	45 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 915 150
Kortfristig del	2 915 150
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	45 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	180 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter	1 576	2 975
Källskatt	5 832	4 850
Inre fond	157 033	160 050
Summa Övriga skulder	164 441	167 875

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	347 781	344 465
Upplupen semesterskuld inkl arbetsgivaravgifter	9 896	11 423
Upplupna räntekostnader	9 912	0
Övriga upplupna kostnader	12 000	12 000
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 589	367 888

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkäng i Töreboda, org.nr. 766000-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkäng i Töreboda för räkenskapsåret 2024. 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 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkäng i Töreboda för räkenskapsåret 2024 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 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 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Björkäng i Töreboda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN ASP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:52:09



MARIANNE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:21:59



CATRINE HALLERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:08:46



GÖRAN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:09:52



BENGT-ERIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:07:19



ANDERS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:51:14



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:09:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Björkäng i Töreboda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:53:02



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:09:31



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.