



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björnen i Ludvika

 Sparande 302 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 198 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 281 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 856 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
302 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 198 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
281 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
856 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björnen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0110 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 23	1948-01-01	1948

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	p-platser	0
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 686
12	förråd	113
1	lokaler (hyresrätt)	30
Totalt 211 objekt		5 829

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 75 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ludvika Ludvika Gård S:5	Samfällighet		0,011	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Evert Braatz	Ordförande	2023-05-28	
Helena Bååth	Ledamot	2017-06-20	
Katalin Jacobsson	Ledamot	2020-06-05	
Micael Gustavsson	Ledamot	2023-05-28	
Monika Storbacka	Ledamot	2024-05-27	
Monika Storbacka	Suppleant	2023-05-28	2024-05-27
Anneli Liljedahl	Ledamot	2023-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Evert Braatz, Micael Gustavsson och Anneli Liljedahl.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katalin Jacobsson och Evert Braatz.

Revisorer har varit: Karin Wigert vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Stämman tog enhälligt beslut två av två att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-04-24.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	ROT-renovering av fastigheterna in- och utvändigt. Stambyte, nya elledningar, nya fasader och yttertak. 4 hissar insatta på Furuhällsg. (18B, 20B, 22A, 22B)
1996	Anslutning av fjärrvärme. Nya värmerör mellan fastigheterna
2004	Byte av spillvattenledningar i källarplan
2009	Nya fönster. (Ej de som byttes vid rotenoveringen 1989.)
2010	Målning av vind- och takskivor
2011	Nya entréportar
2012	Ny värmereglering
2013	Trapphusen ommålade. Yttertaken och entrétaken rengjorda
2014	Avfuktare insatta i 3 alla torkrum. Övrig tvätt utrustning har förnyats efter hand
2015	Montage avnockband på alla hustak för extra tätning mot regn. Byte av expansionskärl och pumputrustning. Byte av grundvattenpump och styrning.
2016	Modernisering och ombyggnad av hissarna
2017	3 nya torktumlare. Balkongerna rentvättade
2018	Underhållsspolning av köksstammarna
2019	Installation av vattenbehandlingssystem (fabrikat Bauer) för rengöring av inkommande kallvatten och vattnet för uppvärmning. OVK, Energideklaration. Ny garageport och dörr. Ny trapp i slänt vid Furuhällsgatan 20 A
2020	Statuskontroll (HSB) av lägenheternas våtutrymmen. Underhållsspolning av badrumsstammarna. Nya belysningsstolar och armaturer med LED-lampor. Ny ytterbelysning med LED-lampor vid entréer och källarnedgångar. Byte av låssystem. Kodlås på entréportarna. Byte till källardörrar av stål. Nedtagning av 10 gamla träd. Plantering av 6 fruktträd. Blästring och målning av väggar vid yttre källardörrar.
2021	Planterat nya buskar vid entrésidorna, ett hundratal plantor. Planterat fler bärbuskar. Tagit ner 1 björk och 2 rönnar. Förlängt avtalet med Karlsson Södervalls Fastighetsservice AB. Skrivit serviceavtal med Hedmans avseende tvättstugeutrustningen. Anlitat RAPID för störningsjour, upplåsning dörrar samt P-bevakning. Köpt in 2 nya pumpar för värmecirkulationen, för byte våren 2022. Nya armaturer med LED-belysning installerade i trapphus, källargångar och övriga källarutrymmen.
2022	Helrenovering fjärrvärmecentral. Utökning av radiatorer i samlingslokal. Uppdatering till Telia Öppen Fiber. Byte av 7 insatser till golvbrunnar i skyddsrum. Reparationer av i 2 lgh p.g.a. omfattande vattenskador
2023	Målning av vita linjer p-platser. Lagning av asfalt. Status kontroll våtrum och el. Montering av brandskyddsutrustning i alla fastigheter.
2024	Renovering entrétak. Målning källare i tre hus. Hissar ombyggda till 4G. Lagning av trappnosar. Kompletterat och besiktat 7 skyddsrum.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning källare i 4 hus.
2026	Byte av tak på 3 hus.
2026	Installering av fastighetsnära insamling FNI

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	302	192	297	274	281
Skuldsättning, kr/kvm	2 198	2 413	2 623	2 673	2 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 209	2 426	2 637	2 687	2 928
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	281	248	236	239	223
Årsavgifter, kr/kvm	856	816	785	785	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	892	840	811	810	801
Nettoomsättning, tkr	5 098	4 803	4 652	4 633	4 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	503	384	342	613	266
Soliditet, %	37	35	32	31	28

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 470	0	0	24 470
Underhållsfond, kr	3 029 065	0	-210 563	2 818 502
S:a bundet eget kapital, kr	3 053 535	0	-210 563	2 842 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 601 173	383 865	210 563	5 195 602
Årets resultat, kr	383 865	-383 865	502 762	502 762
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 985 038	0	713 325	5 698 364
S:a eget kapital, kr	8 038 573	0	502 762	8 541 336

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 343 000kr kr samt ianspråktagande skett med 553 563 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	4 985 038
Årets resultat, kr	502 762
Reservation till underhållsfond, kr	-343 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	553 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 698 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 698 363

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	5 097 605	4 802 860
Summa Rörelseintäkter		5 097 605	4 802 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 299 162	-2 936 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 715	-337 338
Personalkostnader	Not 5	-198 402	-193 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-687 143	-687 143
Summa Rörelsekostnader		-4 319 422	-4 154 871
Rörelseresultat		778 184	647 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 545	39 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-313 966	-303 163
Summa Finansiella poster		-275 421	-264 124
Resultat efter finansiella poster		502 762	383 865
Resultat före skatt		502 762	383 865
Årets resultat		502 762	383 865



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 581 749	21 253 951
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	107 078	122 019
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 688 827	21 375 970
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		20 689 327	21 376 470

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 528 638	1 746 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	148 540	136 480
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 677 179	1 882 543
Summa Omsättningstillgångar		1 677 179	1 882 543
Summa Tillgångar		22 366 506	23 259 013

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 470	24 470
Fond för yttre underhåll	2 818 502	3 029 065
Summa Bundet eget kapital	2 842 972	3 053 535

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 195 602	4 601 173
Årets resultat	502 762	383 865
Summa Fritt eget kapital	5 698 364	4 985 038

Summa Eget kapital	8 541 336	8 038 574
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 662 500	8 450 000
Summa Långfristiga skulder		7 662 500	8 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 900 000	5 342 500
Leverantörsskulder		189 532	181 854
Skatteskulder		8 915	27 213
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	456 163	454 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	608 059	763 909
Summa Kortfristiga skulder		6 162 670	6 770 439

Summa Skulder		13 825 170	15 220 439
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 366 506	23 259 013
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	778 184	647 989
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	687 143	687 143
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	687 143	687 143
Erhållen ränta	38 545	39 039
Erlagd ränta	-313 966	-303 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 189 905	1 071 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 675	5 141
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-165 269	388 399
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-176 944	393 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 012 961	1 464 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 230 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 230 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-217 039	264 548
Likvida medel vid årets början	1 745 600	1 481 053
Likvida medel vid årets slut	1 528 561	1 745 600



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

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

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:	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	15 080 126 kr
Förändring jämfört med föregående år	15 080 126 kr

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 796 004	4 567 428
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	71 280	71 280
	Hyror lokaler	23 166	35 623
	Hyror garage och parkeringsplatser	173 178	148 593
	Hyror övrigt	11 466	0
	Övriga primära intäkter	48 255	35 578
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 123 349	4 858 502
	Hyresbortfall	-14 743	-11 638
	Avsatt till inre fond	-11 001	-44 004
	<i>Summa</i>	-25 744	-55 642
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 097 605	4 802 860
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-438 903	-398 597
	Snö och halk-bekämpning	-46 375	-82 612
	Reparationer	-50 455	-291 928
	Planerat underhåll	-553 564	-24 000
	Försäkringsskador	0	-48 377
	El	-205 051	-146 151
	Uppvärmning	-914 679	-843 523
	Vatten	-481 138	-425 355
	Sophämtning	-167 263	-163 980
	Fastighetsförsäkring	-84 971	-77 968
	Kabel-TV och bredband	-39 128	-39 026
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-98 310	-98 310
	Förvaltningsavtalskostnader	-208 609	-294 414
	Övriga driftkostnader	-10 718	-2 156
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 299 162	-2 936 397
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 286	-398
	Administrationskostnader	-56 075	-41 857
	Extern revision	-17 200	-16 275
	Medlemsavgifter	-35 000	-35 000
	Föreningsverksamhet	-5 827	-3 527
	Övriga förvaltningskostnader	-17 328	-240 282
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 715	-337 338

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 961	-67 405
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-88 100	-90 500
	Löner och övriga ersättningar	-2 150	-1 880
	Sociala avgifter	-21 290	-23 711
	Övriga personalkostnader	-1 900	-5 498
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 402	-193 994
Not 6	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	-672 202	-672 202
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 941	-14 941
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-687 143	-687 143
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	38 330	39 039
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	215	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 545	39 039
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-313 479	-302 836
	Övriga räntekostnader	-487	-327
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-313 966	-303 163

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 695 441	35 695 441
	Ingående anskaffningsvärde mark	178 434	178 434
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	35 873 875	35 873 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 619 924	-13 947 722
	Årets avskrivningar	-672 202	-672 202
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-15 292 126	-14 619 924
	Utgående redovisat värde	20 581 749	21 253 951
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000	33 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	18 000	18 000
	Summa	32 651 000	32 651 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 576 000	40 576 000
	Varav i eget förvar	-11 593 000	-11 593 000
	Ställda säkerheter	28 983 000	28 983 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	224 115	224 115
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	224 115	224 115
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-102 096	-87 155
	Årets avskrivningar	-14 941	-14 941
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-117 037	-102 096
	Utgående redovisat värde	107 078	122 019
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 528 561	1 745 600
	Övriga fordringar	77	463
	Summa Övriga fordringar	1 528 638	1 746 063

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 540	136 480
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	148 540	136 480

Not 13	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	1,51%	2025-06-30	4 100 000	400 000
Stadshypotek AB	2,33%	2026-09-30	900 000	120 000
Stadshypotek AB	2,55%	2026-09-01	3 242 500	480 000
Stadshypotek AB	3,31%	2027-07-30	4 350 000	200 000
			12 592 500	1 200 000

Långfristig del	7 692 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 100 000
Kortfristig del	4 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Lagstadgade sociala avgifter	3 574	0
Källskatt	10 500	0
Inre fond	430 411	451 032
Övriga kortfristiga skulder	11 679	3 930
<i>Summa Övriga skulder</i>	456 164	454 963

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	423 076	398 477
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	28 431	24 892
Övriga upplupna kostnader	156 552	340 540
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	608 059	763 909

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 Brf Björnen i Ludvika, org.nr. 783800-0110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Ludvika 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Björnen i Ludvika 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 revisionssed 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.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Wigert
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EVERT BRAATZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 10:31:29



KATALIN JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 11:37:27



MICAEL GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 19:34:19



MONIKA STORBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 10:57:21



HELENA BÅÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 11:01:59



ANNELI LILJEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 05:42:00



KARIN WIGERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 18:33:47



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 07:47:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARIN WIGERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 18:32:49



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 07:50:44



HSB – där möjligheterna bor