



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björnbäret 2 i Hillerstorp

Org nr 769603–9457

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Hillerstorp.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1990 på fastigheten Hillerstorp 2:102 i Gnosjö som föreningen innehar med äganderätt sedan 1999. Fastighetens adress är Myrtiljevägen 1–9 och Klocklångvägen 2-10 i Hillerstorp.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12	st	3	rok	936,0	m ²
		8	st	4	rok	736,0	m ²
		20		st		1 672,0	m ²
Totalt		20	st			1 672	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Målning av fasaden (2016)
- Målning av fönster (2019)
- Byte av cirkulationspump (2019)
- Installation av vattenmätare för IMD (2020)
- Byte av fläktfilter och rensning av kanaler (2020)
- OVK (2021)
- Algbehandling av fasader (2021)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Akut asfaltering (85 kvm)
- OVK/rensnings/filterbyte

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-06-21 av styrelsen och styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens fastigheter.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 30 tkr:

- Allmän upprustning av gemensamt grönområde
- Annat löpande underhåll

Därefter planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 3%. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % med start 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för vatten.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- El, E.ON
- Kabel-TV, Telia
- Avtal för snörenhållning, Hillerstorps Schakt AB

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 14 (*föregående års antal* 13) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 27 (27) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 0 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Elvin Kaltak	ordförande
Meho Bektas	sekreterare
Caroline Carlsson	ledamot
Anna-Maria Mirkovic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Elvin Kaltak och ledamot Caroline Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elvin Kaltak, Caroline Carlsson, och Meho Bektas, två i förening.

Vicevärd har varit Mithat Besic.

Revisor har varit Alija Hodzic, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen representant till HSB Götas stämma har varit Elvin Kaltak med Caroline Carlsson som suppleant.

Valberedning har varit Per Hultman, sammankallande, och Anita Thoivainen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 310	1 276	1 246	1 258	1 231
Res. efter finansiella poster, tkr	342	395	277	269	1 262
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	782	759	728	728	728
Skuldsättning kr/kvm	4 329	4 478			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 329	4 478			
Sparande kvm	433	380			
Räntekänslighet, %	5,5	5,9			
Energikostnad per kvm	44	33			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	99			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där IMD-avgiften för vatten har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 052		2 151 508	1 678 342	394 863
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				394 863	-394 863
				2 073 205	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			130 000	-130 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-147 539	147 539	
Årets resultat					341 776
Belopp vid årets slut	9 052		2 133 969	2 090 744	341 776

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 090 744
Årets resultat	341 776
Till stämmans förfogande	2 432 520

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 432 520
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 133 969 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 310 083	1 275 989
Summa rörelsens intäkter		1 310 083	1 275 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-371 408	-350 465
Periodiskt underhåll	Not 3	-147 539	-4 384
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 000	-21 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-66 170	-82 725
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-235 150	-235 832
Summa rörelsens kostnader		-843 268	-694 406
Rörelseresultat		466 816	581 583
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 692	41 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 732	-228 000
Summa finansiella poster		-125 040	-186 720
Årets resultat		341 776	394 863

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 7	7 700 254	7 924 533
Mark			652 000	652 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	10 871
			8 352 254	8 587 404
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			8 352 754	8 587 904
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	301
Avräkningskonto HSB Göta			1 286 459	1 569 787
Övriga fordringar		Not 10	59 367	66 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	78 717	52 279
			1 424 543	1 688 551
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	2 200 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar			3 624 543	3 388 551
Summa tillgångar			11 977 297	11 976 455

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 052	9 052
Fond för yttre underhåll		2 133 969	2 151 508
		2 143 021	2 160 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 090 743	1 678 342
Årets resultat		341 776	394 863
		2 432 519	2 073 204
Summa eget kapital		4 575 540	4 233 764
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 987 788	7 237 788
		6 987 788	7 237 788
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		41 132	72 715
Skatteskulder		0	17 143
Övriga skulder	Not 14	1 856	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	120 981	165 045
		413 969	504 903
Summa skulder		7 401 757	7 742 691
Summa eget kapital och skulder		11 977 297	11 976 455

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	341 775	394 864
Avskrivningar	235 150	235 832
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	576 925	630 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 319	-16 287
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-90 934	7 157
Kassaflöde från löpande verksamhet	466 672	621 565
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	216 672	371 565
Likvida medel vid årets början *)	3 269 787	2 898 222
Likvida medel vid årets slut *)	3 486 459	3 269 787

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 310 317 kr (3 310 317 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
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.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 285 056	1 247 712
	Vattenintäkter	22 010	20 639
	Övriga intäkter	3 258	7 638
	Bruttoomsättning	1 310 324	1 275 989
	Hyresbortfall	-241	0
		1 310 083	1 275 989
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	7 830	4 040
	Reparationer	935	33 989
	El	17 543	15 742
	Vatten	56 647	38 846
	Sophämtning	61 341	56 109
	Kabel-TV, internet	14 321	14 356
	Övriga avgifter	40 722	34 460
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 660	67 470
	Förvaltningsarvoden	77 346	72 294
	Övriga driftskostnader	28 064	13 159
		371 408	350 465
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	147 539	4 384
		147 539	4 384
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 500	9 500
	Medlemsavgifter	11 500	11 500
		23 000	21 000

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	25 750	48 300
	Vicevärdsarvode	7 900	15 890
	Revisorsarvode	0	500
	Löner och andra ersättningar	16 820	0
	Sociala kostnader	15 700	18 035
	Totalt	66 170	82 725
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	224 279	224 279
	Inventarier	10 871	11 553
		235 150	235 832

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 211 945	11 211 945			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 211 945	11 211 945			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 287 412	-3 063 133			
Årets avskrivningar	-224 279	-224 279			
Utgående avskrivningar	-3 511 691	-3 287 412			
Utgående bokfört värde	7 700 254	7 924 533			
Taxeringsvärde för Hillerstorp 2:102					
Byggnad - bostäder	6 648 000	6 756 000			
Mark - bostäder	2 240 000	2 240 000			
Taxeringsvärde totalt	8 888 000	8 996 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	110 863	110 863			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 863	110 863			
Ingående avskrivningar	-99 992	-88 439			
Årets avskrivningar	-10 871	-11 553			
Utgående avskrivningar	-110 863	-99 992			
Bokfört värde	0	10 871			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	1 364	554			
Skattekonto	49 358	54 564			
Övriga fordringar	8 645	11 067			
	59 367	66 185			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 717	52 279			
	78 717	52 279			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-06-04	3 mån	2,90%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-01-04	2025-04-04	3 mån	3,00%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-02-04	2025-05-04	3 mån	2,90%	700 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-09-04	6 mån	2,50%	500 000
					2 200 000

Noter	2024-12-31				2023-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek A 2651719359		3,31%	2032-04-23	2 425 420	150 000
Swedbank Hypotek A 2651719367		2,81%	2026-08-25	4 812 368	100 000
				7 237 788	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 987 788
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 987 788
Kortfristig del av långfristig skuld				250 000	250 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 250 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				11 900 000	11 900 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				1 856	0
				1 856	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				22 853	23 850
Övriga upplupna kostnader				3 025	43 692
Förutbetalda hyror och avgifter				95 103	97 503
				120 981	165 045

Övriga noter**Not 16 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

I början på år 2025 uppstod en större vattenskada i föreningen som drabbade 2 lägenheter. Storleken på denna skada samt slutlig kostnad är ovisst, men kan komma att påverka föreningens reparationskostnader under år 2025.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Hillerstorp

Anna-Maria Mirkovic

Caroline Carlsson

Elvin Kaltak

Meho Bektas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAlija Hodzic
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP, org.nr. 769603-9457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP 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. Revisornas 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 uppger, 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 BJÖRNBÅRET 2 i HILLERSTORP 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.

Hillerstorp

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alija Hodzic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELVIN KALTAK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 23:19:54



MEHO BEKTAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:55:57



ANNA-MARIA MIRKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:32:32



CAROLINE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:44:10



HODZIC ALIJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:48:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:35:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB BRF BJÖRNBÄRET 2 I HILLERSTORP signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HODZIC ALIJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:51:16



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:35:24



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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.