



# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Björnen i Bjuv, 743000-0898 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Bjuv och äger fastigheterna Björnen 7, Björnen 9 och Ulven 1, inklusive marken, i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och parkeringsplatser. Fastigheterna ligger i Bjuv på Norra Storgatan 9 och 11.

Inflyttning skedde under år 1958. Föreningen har 24 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 340,5 kvm och 20 parkeringsplatser. Dessutom finns 2 föreningslokaler, en samlings- och möteslokal och en gemenskaps- och aktivitetslokal med ett flertal faciliteter.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 1 st
- 2 rum & kök: 17 st
- 3 rum & kök: 5 st
- 4 rum & kök: 1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat bostadsrättsförsäkring.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och föreningens leverantörer. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Åtgärder som har genomförts under året: byte av tegelfönsterbalkar, reparation av husgrund, reparation av balkonger samt målning av föreningslokalen och balkonger.

För de närmaste åren planeras inkoppling av vattenrör hus 9 samt kontinuerligt underhåll av fastighet och utemiljö.

### Ekonomi

Årets resultat blev cirka 131 000 kr, jämfört med cirka 193 000 kr förra året.

Den 1 oktober 2023 höjdes årsavgiften med 2%. Avgifterna kommer att höjas med 2% per den 1 oktober 2024.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2024. Föreningens medlemmar informeras löpande via möten och utskick.

Vid räkenskapsårets slut utgjordes styrelsen av Inger Martinsson (ordförande), Britt-Marie Björkman, Yvonne Fredriksson och Johanna Andersen.

Revisorer har varit Jytte Andersen, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

70

## Utveckling av föreningens verksamhet

### Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 29 medlemmar varav 25 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	1 448	1 421	1 390	1 374
Resultat efter finansiella poster (tkr)	131	193	205	239
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	91	158	122	146
Soliditet (%)	71 %	63 %	62 %	57 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 060	1 039	1 020	1 009
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93%			
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	360	311	286	274
Skuldsättning (kr/kvm)	337	382	535	599
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	337			
Sparande	227			
Räntekänslighet %	0,3%			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	12 212	10 515	9 074

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 1 340,5 kvm.

I årsavgift ingår värme och vatten, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

\* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%. Föreningens lån är inte föremål för förändring förrän tidigast 2025.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

10

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 675		721 587	757 090	193 444
Disposition enligt stämmobeslut				193 444	-193 444
Till fond för yttre underhåll			152 000	-152 000	
Från fond för yttre underhåll			-111 975	111 975	
Årets resultat					131 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 675</b>		<b>761 612</b>	<b>910 509</b>	<b>131 339</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	131 339	193 444
Från fond för yttre underhåll*	111 975	46 761
Till fond för yttre underhåll**	-152 000	-82 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>91 314</b>	<b>158 205</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	910 509
Årets resultat	131 339
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 041 848</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

TO

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 448 103	1 420 699
Övriga rörelseintäkter		72 428	58 828
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 520 531</b>	<b>1 479 527</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-711 059	-695 502
Planerat underhåll		-111 975	-46 761
Övriga externa kostnader	3	-186 935	-188 443
Personalkostnader och arvoden	4	-301 648	-285 034
Avskrivningar		-76 751	-61 039
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 388 368</b>	<b>-1 276 779</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>132 163</b>	<b>202 748</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 848	2 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 672	-11 745
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-824</b>	<b>-9 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>131 339</b>	<b>193 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>131 339</b>	<b>193 444</b>

6

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	1 601 173	1 204 727
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	1 829
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 601 173</b>	<b>1 206 556</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 601 673</b>	<b>1 207 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	55 516	6 210
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		909 722	1 272 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 782	7 608
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>987 020</b>	<b>1 285 835</b>
<b>Kassa och bank</b>	9	<b>3 031</b>	<b>7 229</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>990 051</b>	<b>1 293 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 591 724</b>	<b>2 500 120</b>

to

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		42 675	42 675
Fond för yttre underhåll		761 612	721 587
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>804 287</b>	<b>764 262</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		910 509	757 090
Årets resultat		131 339	193 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 041 848</b>	<b>950 534</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 846 135</b>	<b>1 714 796</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	228 677	248 677
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>228 677</b>	<b>248 677</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	223 130	264 130
Leverantörsskulder		44 164	19 801
Aktuella skatteskulder		1 653	2 914
Övriga skulder	11	6 026	6 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 939	243 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>516 912</b>	<b>536 647</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>745 589</b>	<b>785 324</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 591 724</b>	<b>2 500 120</b>

TB



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	131 339	193 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	76 750	61 039
	<u>208 089</u>	<u>254 483</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>208 089</b>	<b>254 483</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-63 480	-838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21 265	41 092
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>165 874</b>	<b>294 737</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-471 367	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-471 367</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-61 000	-204 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-61 000</b>	<b>-204 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-366 493</b>	<b>89 987</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 279 246</u>	<u>1 189 259</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>912 753</b>	<b>1 279 246</b>

*TE*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,3 %
- Inventarier	7 %

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Nedskrivning 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.

*TE*

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 421 103	1 393 249
Hyror	27 000	27 450
	<u>1 448 103</u>	<u>1 420 699</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Erhållet elstöd	16 010	-
Övriga intäkter	56 418	58 828
	<u>72 428</u>	<u>58 828</u>
<b>Summa</b>	<b>1 520 531</b>	<b>1 479 527</b>

Årsavgiften ökade med 2% den 1 oktober 2023. I årsavgiften ingår vatten och värme.

### Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	55 322	88 285
Uppvärmning	295 210	208 817
Vatten	131 643	119 247
Renhållning	53 421	54 332
Löpande underhåll	89 215	143 209
Fastighetservice	29 397	25 139
Fastighetsförsäkring	25 001	22 322
Kommunikation	767	3 068
Fastighetsavgift	31 083	31 083
<b>Summa</b>	<b>711 059</b>	<b>695 502</b>

Löpande underhåll avser främst reparationer, vilket gör att posten kan variera mycket mellan åren.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	146 462	149 528
Arvode extern revisor	11 625	11 625
Medlemsverksamhet	28 848	27 290
<b>Summa</b>	<b>186 935</b>	<b>188 443</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämman/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

TO

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	115 483	119 492
Arvode styrelse	68 900	55 700
Arvode vicevärd	42 852	42 852
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Arvode valberedning	7 000	2 000
Förändring semesterlöneskuld	5 879	2 021
Övriga kostnader	7 200	6 264
Sociala kostnader	51 834	54 205
<b>Summa</b>	<b>301 648</b>	<b>285 034</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	3 720	5 305

Föreningen har en anställd trappstädare samt vaktmästare.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 235 611	3 235 611
Årets investeringar (balkonger/fönsterbalkar)	471 367	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 706 978	3 235 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 175 884	-2 116 674
Årets avskrivningar	-74 921	-59 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 250 805	-2 175 883
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	145 000	145 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	145 000	145 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 601 173</b>	<b>1 204 728</b>
varav byggnader	1 456 173	1 059 727
varav mark	145 000	145 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Föreningen har under året bytt ut tegelfönsterbalkar samt renoverat och målat balkonger.

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	8 000 000	2 361 000	10 361 000
<b>Summa</b>	<b>8 000 000</b>	<b>2 361 000</b>	<b>10 361 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 930	79 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 930	79 930
Ingående ackumulerade avskrivningar	-78 101	-76 272
Årets avskrivningar	-1 829	-1 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 930	-78 101
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 829</b>

TE

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	55 516	6 210
<b>Summa</b>	<b>55 516</b>	<b>6 210</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Swedbank	1 031	5 229
<b>Summa</b>	<b>3 031</b>	<b>7 229</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	4,90 %	2024-10-30	2024-10-30	103 130	119 130
Stadshypotek	4,90 %	2024-09-01	2024-09-01	100 000	125 000
Stadshypotek	1,55 %	2026-06-01	2026-06-01	73 959	83 959
Stadshypotek	1,52 %	2026-04-30	2026-04-30	174 718	184 718
<b>Summa</b>				<b>451 807</b>	<b>512 807</b>

varav kortfristig del 223 130 264 130

varav långfristig del 228 677 248 677

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder. Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 147 000 kr om fem år.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 155 200	2 155 200
Varav obelånade	-287 000	-287 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>1 868 200</b>	<b>1 868 200</b>

**Not 11 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	6 026	6 026
<b>Summa</b>	<b>6 026</b>	<b>6 026</b>

TO

**Underskrifter**

Bjuv, 24-12-09.

  
Inger Martinsson


  
Britt-Marie Björkman

  
Yvonne Fredriksson

  
Johanna Andersen

Vår revisionsberättelse har lämnats 24-12-12.

  
Jytte Andersen  
Av föreningen vald revisor

  
Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Bjuv, org.nr. 743000-0898

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Bjuv för räkenskapsåret 20230901-20240831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Bjuv för räkenskapsåret 20230901-20240831 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:

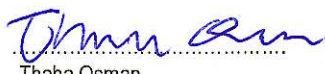
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Bjuv den 12/12 2024



Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jytte Andersen  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.







**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne