



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björnen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björnen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1336 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 2	1961-01-01	1964

Totalt 1 objekt

FFastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	garageplatser	85
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 290
7	p-platser	0
Totalt 30 objekt		1 375

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 6 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Kerstin Samarasinghe	Ordförande	
Tommy Krizsan	Ledamot	
Jenny Ekdala	Ledamot	2024-06-21
Niclas Persson	Ledamot	
Markus Reber	Ledamot	
Noah Stjernqvist Starck	Ledamot	
Emelie Simmingsköld	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Krizsan och Kerstin Samarasinghe

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Krizsan, Jenny Ekdala, Niclas Persson, Noah Stjernqvist Starck och Emelie Simmingsköld.

Revisorer har varit: Anette Johansson med Niclas Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Nuri Dirmilli (sammankallande), Nuri Dirmilli samt Frida Sjöberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-0612. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-05-17.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt underhåll av elsystem
- Förbättringar av trädgården.
- Omfattande brandförebyggande åtgärder.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Ombyggnad av balkonger
2016	Stambyte med badrumsrenovering
2016	Dragning av fibernät
2017	Byte av fönster och fönsterdörrar
2019-2020	Anläggning av markbetong
2021-2022	Installation av internt system för brandlarm
2023	Byte av ledningar för bottenavlopp, dagvatten och inkommande vatten
2023	Återställning och nyanläggning av trädgårdsytan runt fastigheten

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Samtliga underhåll och investeringar kräver bedömningar och ställningstagande av styrelsen, som vanligtvis föregås av en statusbesiktning och/eller sakkunnigas bedömningar.

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering/byte av värmeledningar, radiatorer och termostater
2026	Byte av elstammar
2026	Asfaltering på parkeringsplatser
2027	Byte av lägenhetsdörrar
2027	Inglasning balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	195	163	196	156	151
Skuldsättning, kr/kvm	4 065	4 208	2 594	2 695	2 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 333	4 486	2 765	2 873	2 969
Räntekänslighet, %	6	6	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	176	159	144	149	136
Årsavgifter, kr/kvm	769	760	665	645	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	788	723	709	692	678
Nettoomsättning, tkr	1 004	987	861	838	820
Resultat efter finansiella poster, tkr	-166	43	122	95	-8
Soliditet, %	24	25	34	32	30

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). El ingår ej i årsavgiften.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på [tota] kostnader för planerat underhåll. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	131 425	0	0	131 425
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	543 795	0	-199 113	344 682
S:a bundet eget kapital, kr	675 220	0	-199 113	476 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 325 361	42 567	199 113	1 567 041
Årets resultat, kr	42 567	-42 567	-166 224	-166 224
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 367 928	0	32 889	1 400 817
S:a eget kapital, kr	2 043 148	0	-166 224	1 876 924

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 113 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	1 367 928
Årets resultat, kr	-166 224
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 113
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 400 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 400 817

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	1 057 512	986 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 418	6 826
Summa Rörelseintäkter		1 083 930	993 757

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-815 444	-518 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 389	-38 823
Personalkostnader	Not 6	-55 275	-71 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 101	-188 235
Summa Rörelsekostnader		-1 098 208	-816 558

Rörelseresultat

-14 278 **177 199**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 487	5 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 434	-139 988
Summa Finansiella poster		-151 947	-134 632

Resultat efter finansiella poster

-166 224 **42 567**

Resultat före skatt

-166 224 **42 567**

Årets resultat

-166 224 **42 567**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 393 090	7 567 875
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	45 268	56 584
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 438 358	7 624 459

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 438 858**7 624 959**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 068	14 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	11 811	17 636
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		17 879	32 100

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	100 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		100 000	200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	246 744	325 182
<i>Summa Kassa och bank</i>		246 744	325 182

Summa Omsättningstillgångar

364 623**557 282**

Summa Tillgångar

7 803 481**8 182 241**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	131 425	131 425
Fond för yttre underhåll	344 682	543 795
Summa Bundet eget kapital	476 107	675 220

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 567 041	1 325 361
Årets resultat	-166 224	42 567
Summa Fritt eget kapital	1 400 817	1 367 928

Summa Eget kapital 1 876 924 2 043 148

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 280 175	5 589 503
Summa Långfristiga skulder		2 280 175	5 589 503

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 309 328	196 828
Leverantörsskulder		30 419	64 042
Skatteskulder		2 914	3 934
Övriga kortfristiga skulder		126 957	138 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	176 765	145 813
Summa Kortfristiga skulder		3 646 382	549 590

Summa Skulder 5 926 557 6 139 093

Summa Eget kapital och skulder 7 803 481 8 182 241

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -14 278 177 199

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 186 101 188 235

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 186 101 188 235

Erhållen ränta 6 855 4 940

Erlagd ränta -158 854 -127 358

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

19 825 243 015

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 5 799 -2 109

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -15 287 -17 639

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -9 489 -19 748

Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 336 223 267

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -2 776 044

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -2 776 044

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -196 828 2 219 672

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -196 828 2 219 672

Årets kassaflöde

-186 492 -333 104

Likvida medel vid årets början **534 207 867 311**

Likvida medel vid årets slut **347 715 534 207**

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

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

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: 10-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 12 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.

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	991 584	926 664
	Balkongavgifter	54 000	54 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 460	27 346
	Övriga primära intäkter	2 868	2 321
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 080 912	1 010 331
	Avsatt till inre fond	-23 400	-23 400
	<i>Summa</i>	-23 400	-23 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 057 512	986 931

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband. Extra kostnad för balkongavgift betalas med årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 418	6 826
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 418	6 826

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-59 326	-56 655
	Snö och halk-bekämpning	-13 628	-4 330
	Reparationer	-63 323	-58 192
	Planerat underhåll	-248 112	0
	EI	-27 845	-30 656
	Uppvärmning	-156 067	-134 120
	Vatten	-57 967	-54 212
	Sophämtning	-35 604	-34 438
	Fastighetsförsäkring	-13 641	-12 518
	Kabel-TV och bredband	-31 861	-31 696
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 100	-29 362
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 092	-71 076
	Övriga driftkostnader	-4 875	-894
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-815 444	-518 148

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-80
	Administrationskostnader	-3 309	-11 925
	Extern revision	-13 250	-9 800
	Konsultkostnader	-10 914	-6 799
	Medlemsavgifter	-6 400	-6 400
	Föreningsverksamhet	-4 667	-3 266
	Övriga förvaltningskostnader	-2 850	-553
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 389	-38 823
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-36 340	-43 200
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 850	-3 400
	Löner och övriga ersättningar	-332	-6 185
	Sociala avgifter	-11 752	-14 993
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	0	-375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-55 275	-71 353
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-174 784	-176 918
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 317	-11 317
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-186 101	-188 235

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 582 059	6 734 653
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 700	63 700
	Årets investeringar	0	2 847 406
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	9 645 759	9 645 759
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 077 884	-1 900 966
	Årets avskrivningar	-174 784	-176 918
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 252 669	-2 077 884
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 393 090	7 567 875
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	76 000	76 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 748 000	2 748 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	13 424 000	13 424 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 957 000	5 957 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 957 000	5 957 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	135 815	135 815
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	135 815	135 815
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-79 231	-67 914
	Årets avskrivningar	-11 317	-11 317
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-90 548	-79 231
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 268	56 584
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	71 362
	Omklassificering till byggnad	0	-71 362
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	971	9 025
	Övriga fordringar	5 097	5 439
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 068	14 464
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	350	718
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 461	16 918
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	11 811	17 636
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	100 000	200 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	100 000	200 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	246 744	325 182
	<i>Summa Kassa och bank</i>	246 744	325 182

Not 16 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	4,65%	2025-03-30	873 000	18 000
Stadshypotek AB	4,78%	2025-03-01	1 447 500	30 000
Stadshypotek AB	1,89%	2027-03-01	281 503	38 828
Stadshypotek AB	1,3%	2025-12-01	860 000	20 000
Stadshypotek AB	1,49%	2026-10-30	340 000	40 000
Stadshypotek AB	1,19%	2026-06-30	1 787 500	50 000
			5 589 503	196 828

Långfristig del	2 280 175
Nästa års amortering av långfristig skuld	128 828
Lån som ska konverteras inom ett år	3 180 500
Kortfristig del	3 309 328
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	196 828
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	787 312
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	84 256	85 599
Upplupna räntekostnader	13 819	14 239
Övriga upplupna kostnader	78 690	45 975
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	176 765	145 813

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 Hässleholm, org.nr. 737000-1336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Hässleholm 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnen i Hässleholm 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KERSTIN SAMARASINGHE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 14:37:17



EMELIE SIMMINGSKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:07:04



TOMMY KRIZSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 11:06:12



MARKUS REBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:54:19



NOAH STJERNQVIST STARCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:14:02



NICLAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 12:28:44



ANETTE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:23:36



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:32:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANETTE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:24:35



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:32:41



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.