



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Björnen i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björnen i Nässjö

Org. nr. 727000-0768

Styrelsen har upprättat 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 Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961-1963 på fastigheten Björnen 4 och Björnen 5 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna: Storgatan 55 A-C, 57 A-D, 59 A-D och 61 A-E.

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	30	st	2	rok	1 799,0	m ²
		61	st	3	rok	4 304,5	m ²
		19	st	4	rok	1 882,5	m ²
		110	st			7 986	m ²
Lokaler		2	st			128,0	m ²
Garage		45	st			794,0	m ²
P-platser		36	st				
		83	st			922,0	m ²
Totalt		193	st			8 908	m ²

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

- Tegelfogar.
- Ny stödkant mot parkeringen, utbyggnad av cykelparkering.
- Bytt belysning i källare och trapphus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt med målningsarbete i fastigheten.
- Ventilationen.
- Utbyte av gummilister på balkongerna.
-

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Installation av solpaneler.
- Utbyte av takpapp på hus A år 2025 och hus B år 2027.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har anordnat en städdag för medlemmarna så man kan rensa i sina förråd, och ställt en container på gården. Och ett trevligt julbord under år 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från 2025-01-01. Utöver detta tillkommer bränsleavgift. Föreningen är en skuldfri.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Bytt bredband/tv leverantör till Telia under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 46 medlemmar. Stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-29.

Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar (föregående års antal 133) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Stefan Löfgren	ordförande
Lars Honeth	vice ordförande
Helene Andersson	sekreterare
Lars-Göran Andersson	ledamot
Christer Lindberg	ledamot
Klara Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta
Anna Löfberg	suppleant
Colette Jbeili	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Löfgren, Lars Honeth och Helene Andersson, samt suppleanterna Anna Löfberg och Colette Jbeili.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Valberedning har varit Paul Kingsepp.

Firmatecknare har varit Stefan Löfgren, Lars Honeth, Christer Lindberg och Helene Andersson, två i förening.

Vicevärdar har varit Stefan Löfgren, Lars Honeth och Christer Lindberg.

Revisor har varit Thomas Jansson med Jan Bard som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Stefan Löfgren med Lars Honeth som suppleant.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 815	4 634	4 460	4 400	4 332
Res. efter finansiella poster, tkr	873	785	-275	573	643
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	573	546			
Skuldsättning kr per kvm	0	0			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0	0			
Sparande per kvm	141	158			
Räntekänslighet, %	0	0			
Energikostnad per kvm	187	180			

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	94
--	----	----

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där bränsleavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	577 700	0	5 249 208	3 820 747	784 843
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	784 843	-784 843
			5 249 208	4 605 590	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			576 000	-576 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-132 630	132 630	
Årets resultat					873 367
Belopp vid årets slut	577 700	0	5 692 578	4 162 220	873 367

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 162 220
Årets resultat	873 367
Till stämmans förfogande	5 035 587

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 035 587
	5 035 587

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 692 578 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 814 720	4 634 084
Summa rörelsens intäkter		4 814 720	4 634 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 287 356	-3 015 204
Periodiskt underhåll	Not 3	-132 630	-364 035
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 500	-51 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-309 794	-229 179
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-246 062	-257 811
Summa rörelsens kostnader		-4 027 342	-3 917 429
Rörelseresultat		787 378	716 655
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 988	68 188
Summa finansiella poster		85 988	68 188
Resultat efter finansiella poster		873 367	784 843
Årets resultat		873 367	784 843

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	6 169 800	6 393 062
Mark		258 076	258 076
Markanläggningar	Not 8	31 600	36 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	70 000	87 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	26 113	0
		<u>6 555 589</u>	<u>6 775 538</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 556 089</u>	<u>6 776 038</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 383
Avräkningskonto HSB Göta		1 047 538	1 361 593
Övriga fordringar	Not 12	2 520	2 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	210 691	433 443
		<u>1 260 749</u>	<u>1 799 850</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 395 848	2 551 877
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		2 033	562 033
		<u>2 033</u>	<u>562 033</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 658 630</u>	<u>4 913 761</u>
Summa tillgångar		12 214 719	11 689 799

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	577 700	577 700
Fond för yttre underhåll	5 692 578	5 249 208
	<u>6 270 278</u>	<u>5 826 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 162 220	3 820 747
Årets resultat	873 367	784 843
	<u>5 035 587</u>	<u>4 605 590</u>
Summa eget kapital	<u>11 305 865</u>	<u>10 432 498</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	248 128	827 722
Skatteskulder	26 450	21 858
Övriga skulder	Not 15 31 038	24 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 603 238	383 057
	<u>908 854</u>	<u>1 257 301</u>
Summa skulder	<u>908 854</u>	<u>1 257 301</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 214 719</u>	<u>11 689 799</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	873 367	784 843
Avskrivningar	246 062	257 811
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 119 429	1 042 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	225 046	-285 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-348 447	141 931
Kassaflöde från löpande verksamhet	996 027	898 859
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-26 113	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-26 113	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	969 915	898 859
Likvida medel vid årets början *)	4 475 504	3 576 645
Likvida medel vid årets slut *)	5 445 419	4 475 504

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 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	0,61
Ombyggnader	4,30
Markanläggning	8,90
Inventarier	10,00

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
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	3 596 184	3 424 872
	Hyror	239 031	238 324
	Elintäkter	12 400	14 600
	Värmeintäkter	966 300	918 324
	Övriga intäkter	32 767	68 696
	Bruttoomsättning	4 846 682	4 664 816
	Hyresbortfall	-31 962	-30 732
	4 814 720	4 634 084	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	554 172	537 694
	Reparationer	52 479	38 732
	El	152 735	188 959
	Uppvärmning	952 175	905 865
	Vatten	564 114	509 950
	Sophämtning	195 039	182 148
	Kabel-TV, internet	260 158	88 279
	Övriga avgifter	97 210	81 240
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	194 800	190 290
	Förvaltningsarvoden	178 883	173 792
	Övriga driftskostnader	85 591	118 255
	3 287 356	3 015 204	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	132 630	364 035
	132 630	364 035	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 000	12 700
	Medlemsavgifter	38 500	38 500
	51 500	51 200	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
Förtroendevalda			
	Styrelsearvode	68 575	62 750
	Vicevärdsarvode	59 976	59 976
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	87 800	63 360
	Sociala kostnader	29 778	23 491
		250 129	213 577
Övriga anställda			
	Löner och ersättningar	45 400	11 720
	Sociala kostnader	14 265	3 882
		59 665	15 602
	Totalt	309 794	229 179
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar			
	Byggnader	223 262	235 011
	Inventarier	17 500	17 500
	Markanläggningar	5 300	5 300
	246 062	257 811	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 455 627	14 455 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 455 627	14 455 627
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 062 565	-7 827 554
Årets avskrivningar	-223 262	-235 011
Utgående avskrivningar	-8 285 827	-8 062 565
Utgående bokfört värde	6 169 800	6 393 062
Taxeringsvärde för Björnen 4 och 5		
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	793 000	793 000
	50 793 000	50 793 000
Mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	757 000	757 000
	15 557 000	15 557 000
Taxeringsvärde totalt	66 350 000	66 350 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	59 375	59 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 375	59 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 475	-17 175
Årets avskrivningar	-5 300	-5 300
Utgående avskrivningar	-27 775	-22 475
Bokfört värde	31 600	36 900
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	205 391	205 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 391	205 391
Ingående avskrivningar	-117 891	-100 391
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående avskrivningar	-135 391	-117 891
Bokfört värde	70 000	87 500
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	26 113	0
Utgående anskaffningsvärde	26 113	0
Pågående nyanläggning avser papptak och solceller. Beräknad utgift uppgår till ca 3,5 miljoner kr och beräknas färdig år 2025.		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 520	2 431
	2 520	2 431

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 691	433 443		
		210 691	433 443		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	1 800 000
Placeringskonto Swedbank					2 595 848
					4 395 848
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				18 261	16 018
Arbetsgivaravgifter				11 344	7 428
Övriga kortfristiga skulder				1 433	1 218
				31 038	24 664
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				217 129	12 700
Förutbetalda hyror och avgifter				386 109	370 357
				603 238	383 057
Övriga noter					
Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastigheterna				5 708 000	5 708 000
Varav obelånade				5 708 000	5 708 000



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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

.....
Stefan Löfgren.....
Christer Lindberg.....
Lars-Göran Andersson.....
Helene Andersson.....
Klara Johansson.....
Lars Honeth**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Thomas Jansson
Av föreningen vald revisor.....
Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Nässjö, org.nr. 727000-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Nässjö för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnen i Nässjö 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN LÖFGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:06:50



KLARA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:41:56



LARS HONETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:26:27



LARS-GÖRAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:42:13



HELENE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:08:53



CHRISTER LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:47:00



THOMAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:49:51



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:14:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:51:43



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:14:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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