



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björken i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0802 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skultorp 31:1	1960-03-31	1961

Totalt 1 objekt

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

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har skett under 2023 med godkänt resultat.

Radonmätning utfördes under 2020 med godkänt resultat.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	garageplatser	261
24	p-platser vara 3 för besökare	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 592
Totalt 87 objekt		2 853

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Högländavägen 2 A-F.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Kalmi Claesson	Ordförande	2023-06-26
Birgit Johannesson	Ledamot	2019-11-07
Eva Sundström	Ledamot	2017-02-27
Kristina Claesson	Ledamot	2019-11-07
Joelle Cristea Turesson	Ledamot	2019-11-07
Isak Cristea Turesson	Ledamot	2019-11-07
William Hellkvist Karlsson	Ledamot	2021-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: William Hellkvist Karlsson och Birgit Johannesson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgit Johannesson, Kristina Claesson, Joelle Cristea Turesson och Johan Kalmi Claesson.

Revisorer har varit: Erik Hallåsen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 16 medlemmar, varav 4 via fullmakt. 14 av dessa var röstberättigade medlemmar.

På stämman fastslogs beslut om att anta HSB Normalstadgar 2023.

Extra stämma hölls 2024-09-24 på begäran av medlemmar. På extra-stämman deltog 33 medlemmar, varav 7 via fullmakt. Samtliga var röstberättigade medlemmar.

Beslut togs att sittande styrelse skulle sitta kvar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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.

Föreningen har utfört följande åtgärder under 2024:

- Bygget av entrétaken har påbörjats.
- Föreningen har tecknat jouravtal med HSB.
- Föreningen har införskaffat öppen fiber från Telia.
- Arbetet med föreningens utomhusmiljö har fortsatt, där bland annat medlemmar har varit med och gett förslag till en grundstruktur för utomhusmiljön.

- Besiktning av fastighetens tak har utförts.
- Skyltningen på parkeringen har uppdaterats enligt gällande regelverk.
- En representant från styrelsen har deltagit i ett webinarium om ombyggnationer av lägenheter, "Säkerhet vid laddning av cykelbatterier", Fastighetsmässan 2024, samt Julmingel hos HSB, där bland annat Avfall & Återvinning Skaraborg föreläste om de nya bestämmelserna för förpackningsåtervinning.
- Ordföranden har också gått en kurs i ledarskap och samverkan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Stamreovering
2015	Fönsterbyte
2016-2017	Installation av mekanisk ventilation
2016-2018	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2018	Byggnation av sophus

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder 2025:

- T.B.L Mur & Puts har anlitats för att renovera fasaden, inklusive spritputsen på sockeln.
- Takbeläggningen på fastigheten ska bytas och tillhörande säkerhetsutrustning samt snörasskydd ska bytas och kompletteras. Även några hängrännor kommer att bytas.
- Entrétaken färdigställs under våren.
- Arbetet med att förbättra utomhusmiljön fortsätter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49, varav 48 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51, varav 50 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	338	349	335	302	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 256	3 352	3 566	3 661	3 749
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 584	3 682	3 917	4 021	4 117
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	195	170	160	157	144
Årsavgifter, kr/kvm	898	880	838	814	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	852	842	801	781	762
Nettoomsättning, tkr	2 426	2 385	2 282	2 223	2 169
Resultat efter finansiella poster, tkr	622	653	613	518	518
Soliditet, %	29	25	20	16	12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 425 559	2 379 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 536	17 671
Summa Rörelseintäkter		2 430 095	2 397 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 131 552	-1 100 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 441	-52 859
Personalkostnader	Not 6	-150 066	-150 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 340	-341 340
Summa Rörelsekostnader		-1 749 398	-1 644 848
Rörelseresultat		680 697	752 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	70 035	43 198
Räntekostnader		-129 010	-142 308
Summa Finansiella poster		-58 975	-99 110
Resultat efter finansiella poster		621 721	653 224
Resultat före skatt		621 721	653 224
Årets resultat		621 721	653 224



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 252 455	10 593 795
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		275 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 527 455	10 593 795

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsandel HSB NG		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

10 527 955 10 594 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		242	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 187 287	955 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 770	64 212
Summa Kortfristiga fordringar		1 249 299	1 019 412

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB NG		2 200 000	1 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 200 000	1 800 000

Summa Omsättningstillgångar

3 449 299 2 819 412

Summa Tillgångar

13 977 254 13 413 707



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 200	84 200
Fond för yttre underhåll	2 852 032	2 568 232
Summa Bundet eget kapital	2 936 232	2 652 432

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	426 995	57 770
Årets resultat	621 721	653 224
Summa Fritt eget kapital	1 048 716	710 995

Summa Eget kapital	3 984 948	3 363 427
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 406 285	7 824 035
Summa Långfristiga skulder		7 406 285	7 824 035

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 882 500	1 718 500
Leverantörsskulder		24 085	75 896
Skatteskulder		2 244	4 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	69 978	55 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	607 214	372 756
Summa Kortfristiga skulder		2 586 021	2 226 445

Summa Skulder		9 992 306	10 050 480
---------------	--	-----------	------------

Summa Eget kapital och skulder		13 977 254	13 413 907
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	680 697	752 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	341 340	341 340
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	341 340	341 340
Erhållen ränta	70 035	43 198
Erlagd ränta	-123 337	-138 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	968 734	998 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 146	-16 033
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	189 903	73 206
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	192 049	57 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 160 783	1 055 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-275 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-275 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-253 750	-610 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 750	-610 200
Årets kassaflöde	632 033	445 739
Likvida medel vid årets början	2 753 644	2 307 905
Likvida medel vid årets slut	3 385 677	2 753 644



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	49 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2 326 836	2 281 260
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 018	96 984
	Övriga primära intäkter	3 322	1 268
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 427 176	2 379 512
	Hyresbortfall	-1 617	0
	<i>Summa</i>	-1 617	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 425 559	2 379 512
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	12 281
	Övriga sekundära intäkter	4 536	5 390
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 536	17 671
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och utemiljö	-157 474	-179 981
	Snö och halk-bekämpning	-13 285	-11 171
	Reparationer	-97 427	-84 869
	El	-122 307	-98 989
	Uppvärmning	-343 321	-307 514
	Vatten	-90 729	-76 688
	Sophämtning	-41 321	-78 686
	Fastighetsförsäkring	-46 727	-42 884
	Bredband	-10 692	-10 682
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 840	-59 840
	Förvaltningsavtalskostnader	-140 273	-134 865
	Övriga driftkostnader	-8 156	-13 991
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 131 552	-1 100 159

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-12 859	-140
	Administrationskostnader	-10 058	-3 509
	Extern revision	-17 050	-14 200
	Konsultkostnader	-47 841	-3 131
	Medlemsavgifter	-25 199	-24 083
	Föreningsverksamhet	-6 483	-6 493
	Övriga förvaltningskostnader	-6 952	-1 303
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 441	-52 859
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 104	-63 418
	Revisionsarvode	-2 965	-1 531
	Övriga arvoden	-62 400	-61 200
	Sociala avgifter	-23 722	-24 341
	Utbildning	-1 875	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 066	-150 490
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-334 946	-334 946
	Avskrivning på markanläggning	-6 394	-6 394
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-341 340	-341 340
Not 8	Ränteintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Ränteintäkter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	982	1 089
	Ränteintäkter HSB bunden placering	68 999	42 058
	Ränta skattekontot	54	51
	<i>Summa Ränteintäkter</i>	70 035	43 198

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 444 809	15 444 809
	Ingående anskaffningsvärde mark	178 000	178 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	127 869	127 869
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 750 678	15 750 678
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 156 883	-4 815 543
	Årets avskrivningar	-341 340	-341 340
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 498 223	-5 156 883
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 252 455	10 593 795
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	169 000	169 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 170 000	4 170 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	244 000	244 000
	<i>Summa</i>	18 983 000	18 983 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 443 000	11 443 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 443 000	11 443 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 185 677	953 644
	Skattekonto	1 610	1 556
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 187 287	955 200

Not 11 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>
Swedbank Hypotek AB	1,33%	2029-09-25	3 967 160	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2026-11-25	2 176 875	67 500
Stadshypotek	0,98%	2025-12-01	1 680 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	2,73%	2027-11-25	1 464 750	35 000
			9 288 785	262 500

Långfristig del	7 406 285
Nästa års amortering av långfristig skuld	202 500
Lån som ska konverteras inom ett år	1 680 000
Kortfristig del	1 882 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	262 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 050 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,48%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	22 842	2 010
Inre fond	46 968	53 147
Övriga kortfristiga skulder	168	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	69 978	55 157

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	226 475	200 205
Upplupna räntekostnader	13 324	7 651
Övriga upplupna kostnader	367 415	164 900
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	607 214	372 756

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 Bostadsrättsförening Björken i Skövde, org.nr. 766600-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björken i Skövde 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Björken i Skövde 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Hallåsen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHAN CLAESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:35:41



KRISTIINA CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:07:22



JOELLE CRISTEA TURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:57:13



EVA SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 09:41:20



BIRGIT JOHANNESSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:48:46



WILLIAM KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:52:36



ISAK CRISTEA TURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:48:31



ERIK HALLÅSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:52:02



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:20:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK HALLÅSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:50:03



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:19:54



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.