

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF Björknäs i Skattkärr



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björknäs i Skattkärr



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
208 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5528 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
61 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
658 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2679 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BJÖRKNÄS 1:445	1986-09-23	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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.

Antal	Benämning	Total yta m²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 268
Totalt 22 objekt		2 268

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Cederborg	Ordförande	2023-05-15	
Lennart Steen	HSB-ledamot	2017-11-23	
Gustaf Mattias Westman	Ledamot	2024-05-09	
Charlotta Håkansson	Ledamot	2023-05-15	2024-05-09
Jonas Lindblad	Ledamot	2023-05-15	
Jonna Solebris	Ledamot	2023-05-15	
Karl Nilsén	Ledamot	2024-05-09	
Johanna Sandström	Ledamot	2022-03-24	2024-05-09
Birgitta Jakobsson	Suppleant	2024-09-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Cederborg, Jonas Lindblad, Jonna Solebris samt Birgitta Jakobsson

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gustaf Mattias Westman, Jonas Lindblad, Camilla Cederborg och Johanna Sandström.

Revisorer har varit: Matilda Lindström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Johanna Sandström valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 7%.

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är planerad att utföras inom kort (våren 2025).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte samtliga fönster och fönsterdörrar i alla lägenheter samt i kvartershuset
2023	OVK-besiktning genomförd av samtliga lägenheter
2022	Installation av luftvärmepumpar
2021	Renovering balkonger
2018	Lekplats
2016	Tilläggsisolering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
Inom 5 år	Offertförfrågningar för underhåll utav panel, stuprännor, hängrännor, foder samt ommålning.
Inom 5 år	Målning av fasader
Inom 5 år	Installation av individuella vattenmätare för varje lägenhet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	208	219	233	272	261
Skuldsättning, kr/kvm	5 528	4 598	4 721	4 855	4 989
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 528	4 598	4 721	4 855	4 989
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	61	50	49	45	40
Årsavgifter, kr/kvm	657	614	596	596	596
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	658	616	599	598	598
Nettoomsättning, tkr	1 491	1 397	1 359	1 357	1 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 933	148	197	257	304
Soliditet, %	9	28	26	25	23

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst kostnad för planerat underhåll och avser fönsterbytet.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 702 000	0	0	1 702 000
Underhållsfond, kr	3 058 808	0	139 594	3 198 402
S:a bundet eget kapital, kr	4 760 808	0	139 594	4 900 402
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-782 730	148 005	-139 594	-774 319
Årets resultat, kr	148 005	-148 005	-2 932 543	-2 932 543
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-634 725	0	-3 072 137	-3 706 862
S:a eget kapital, kr	4 126 083	0	-2 932 543	1 193 540

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 134 406 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	-634 725
Årets resultat, kr	-2 932 543
Reservation till underhållsfond, kr	-3 274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 134 406
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 706 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 706 862
------------------------------------	-------------------

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	1 491 354	1 397 464
Summa Rörelseintäkter		1 491 354	1 397 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 737 410	-650 998
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 403	-82 253
Personalkostnader	Not 5	-42 958	-44 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-269 448	-269 448
Summa Rörelsekostnader		-4 128 218	-1 047 272
Rörelseresultat		-2 636 864	350 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 113	-202 475
Summa Finansiella poster		-295 679	-202 187
Resultat efter finansiella poster		-2 932 543	148 005
Resultat före skatt		-2 932 543	148 005
Årets resultat		-2 932 543	148 005

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	12 926 798	13 196 245
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 926 798	13 196 245

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		12 927 298	13 196 745
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	21 552
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	11 829	12 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	60 739	55 823
Summa Kortfristiga fordringar		72 568	89 708

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	508 682
Summa Kortfristiga placeringar		0	508 682

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	939 268	1 054 494
Summa Kassa och bank		939 268	1 054 494

Summa Omsättningstillgångar		1 011 836	1 652 885
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		13 939 133	14 849 630
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 702 000	1 702 000
Fond för yttre underhåll	3 198 402	3 058 808
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 900 402	4 760 808

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-774 319	-782 730
Årets resultat	-2 932 543	148 005
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 706 862	-634 725

Summa Eget kapital**1 193 540****4 126 083**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 999 000	5 999 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 999 000	5 999 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 539 000	4 429 000
Leverantörsskulder		5 657	61 491
Skatteskulder		16 132	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	185 804	234 056
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 746 593	4 724 547

Summa Skulder**12 745 593****10 723 547****Summa Eget kapital och skulder****13 939 133****14 849 630**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 636 864	350 192
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	269 448	269 448
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	269 448	269 448
Erhållen ränta	434	288
Erlagd ränta	-315 547	-202 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 682 529	417 452
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 140	-19 059
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 520	-98 794
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-51 380	-117 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 733 909	299 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 110 000	-278 150
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 110 000	-278 150
Årets kassaflöde	-623 909	21 449
Likvida medel vid årets början	1 563 177	1 541 727
Likvida medel vid årets slut	939 268	1 563 177

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

85 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

10 935 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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 490 304	1 392 864
	Övriga primära intäkter	1 050	4 600
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 491 354	1 397 464
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 491 354	1 397 464

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-26 343	-33 625
	Snö och halk-bekämpning	-29 681	-69 728
	Reparationer	-50 129	-4 740
	Planerat underhåll	-3 134 406	-78 198
	Försäkringsskador	0	-18 671
	El	-21 803	-23 719
	Vatten	-115 827	-90 476
	Sophämtning	-25 574	-25 916
	Fastighetsförsäkring	-48 129	-43 027
	Kabel-TV och bredband	-92 374	-92 331
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 455	-113 385
	Förvaltningsavtalskostnader	-62 688	-57 181
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 737 410	-650 998
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 790	-4 526
	Administrationskostnader	-5 602	-6 440
	Extern revision	-14 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-14 300	-12 350
	Föreningsverksamhet	-3 911	-3 840
	Övriga förvaltningskostnader	-6 799	-41 598
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 403	-82 253
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 220	-20 951
	Revisionsarvode	-1 719	-1 620
	Övriga arvoden	-5 974	-11 468
	Sociala avgifter	-10 045	-10 535
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-42 958	-44 574
Not 6	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	-269 448	-269 448
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-269 448	-269 448

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 262 139	18 262 139
	Ingående anskaffningsvärde mark	945 000	945 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	19 207 139	19 207 139
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 010 894	-5 741 446
	Årets avskrivningar	-269 448	-269 448
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 280 341	-6 010 894
	Utgående redovisat värde	12 926 798	13 196 245
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 444 000	11 422 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 950 000	3 696 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	17 394 000	15 118 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 137 000	17 137 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	17 137 000	17 137 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	11 829	12 333
	Summa Övriga fordringar	11 829	12 333
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 739	55 823
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 739	55 823

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar	0	508 682
------------------	---	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	508 682
--	----------	----------------

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	939 268	1 054 494
----------	---------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	939 268	1 054 494
-----------------------------	----------------	------------------

Not 13	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	1,01%	2026-06-30	5 999 000	0
Stadshypotek	3,25%	2025-04-01	4 179 000	200 000
Stadshypotek	3,7%	2025-01-21	2 360 000	40 000
			12 538 000	240 000

Långfristig del	5 999 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	6 539 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 539 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	240 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	960 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	124 566	95 621
---------------------------------	---------	--------

Upplupna räntekostnader	26 834	46 268
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	34 404	92 167
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	185 804	234 056
---	----------------	----------------

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 Björknäs i Skattkärr, org.nr. 716411-2679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr 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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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.

Skattkärr

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Matilda Lindström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CAMILLA CEDERBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:24:46



JONNA SOLEBRIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:24:54



JONAS LINDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:22:27



LENNART STEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:17:05



KARL NILSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:52:35



GUSTAF MATTIAS WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:49:15



MATILDA LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:30:42



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:16:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATILDA LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:24:31



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:17:54



HSB – där möjligheterna bor