



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 162 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 281 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 384 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 1 %</p>	 <p>Energikostnad 260 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 848 kr/kvm</p>	

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björken i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
162 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
281 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
384 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
1 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
260 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
848 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-2610 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lokatten 3	1942-10-16	1943

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	14
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 656
1	garage (4 platser)	50
19	p-platser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>1 720</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exklusive garagebyggnader.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Karlsson	Ordförande	2024-06-12
Jonas Karlsson	Ledamot	2023-06-15
Ulrica Lundbom	Ledamot	2024-06-12
Stefan Gustafsson	Ledamot utsedd av HSB	2022-10-17
Richard Lindholm	Ledamot	2023-06-15
Natalie Lindberg	Ledamot	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Karlsson, Natalie Lindberg, Jonas Karlsson, Richard Lindholm

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Karlsson, Anette Thuresson, Jonas Karlsson, Ulrica Lundbom och Richard Lindholm.

Revisorer har varit: Clas G Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Föreningen saknar valberedning.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-13.

Inga större åtgärder är gjorda under 2024.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
1994	Renovering av tak och byte av tegelpannor
2000	Byte av samtliga fönster till fabrikslackerade treglasfönster
2003	Byte av samtliga lägenhets- och entrédörrar
2004	Installation av fjärrvärme
2005	Dräneringsåtgärder
2006	Renovering av tvättstuga
2008	Relining av avloppsstammar
2016	Fönsterrenovering, byte av panel på garagebyggnad
2017	Byte av belysning i trapphus och port (till LED-belysning)
2018	Putsarbeten kortsidan söder, fasadvätt Slipning/lackering portar Förberedande sockelrenovering grund, Gröna vägen 18
2019	OVK-besiktning
2020	Byte belysning källargångar, förråd Renovering källartrappa Kontroll, byte termostater Målning golv källargångar
2023	Byte av utvändiga avloppsledningar Byte av garageportar

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK-besiktning

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	130	105	145	0
Skuldsättning, kr/kvm	384	407	418	430	442
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	398	410	422	434	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	260	271	262	261	0
Årsavgifter, kr/kvm	848	738	709	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	96	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	761	729	721	0
Nettoomsättning, tkr	1 440	1 261	1 209	1 199	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	221	106	-142	187	-33
Soliditet, %	63	57	52	59	55

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, nettoomsättning, årsavgifter kr/kvm och skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm) har inte räknats ut för året 2020. I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband tillkommit för året 2023, i enlighet med BFNAR 2023:1

Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	24 820	0	0	24 820
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	622 807	0	55 000	677 807
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>647 627</b>	<b>0</b>	<b>55 000</b>	<b>702 627</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	854 367	106 203	-55 000	905 569
Årets resultat, kr	106 203	-106 203	220 925	220 925
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>960 570</b>	<b>0</b>	<b>165 925</b>	<b>1 126 494</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 608 197</b>	<b>0</b>	<b>220 925</b>	<b>1 829 121</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	960 570
Årets resultat, kr	220 925
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 126 495</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 126 495</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 440 291	1 252 819
Övriga rörelseintäkter	3	9 101	17 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 449 392</b>	<b>1 270 403</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-975 000	-908 704
Övriga externa kostnader	5	-138 970	-144 722
Personalkostnader och arvoden	6	-77 889	-71 331
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-57 091	-56 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 248 951</b>	<b>-1 181 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>200 441</b>	<b>89 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 117	27 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 634	-10 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>20 483</b>	<b>16 815</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>220 924</b>	<b>106 203</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>220 924</b>	<b>106 203</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	220 924	106 203
Reservering till fond yttre underhåll	-55 000	-59 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
<b>Överskott</b>	<b>165 924</b>	<b>47 203</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	888 195	945 286
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>888 195</b>	<b>945 286</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>888 695</b>	<b>945 786</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		195	6 105
Avräkningskonto HSB Östra		348 165	538 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 577	51 803
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>397 937</b>	<b>595 925</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 620 000	1 270 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>1 620 000</b>	<b>1 270 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 017 937</b>	<b>1 865 925</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 906 632</b>	<b>2 811 711</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 820	24 820
Fond för yttre underhåll		677 807	622 807
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>702 627</b>	<b>647 627</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		905 569	854 367
Årets resultat		220 925	106 203
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>1 126 494</b>	<b>960 570</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 829 121</b>	<b>1 608 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	640 332	659 736
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>640 332</b>	<b>659 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	19 404	19 404
Leverantörsskulder		136 845	225 381
Aktuella skatteskulder		5 501	14 411
Övriga skulder	13	137 096	127 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	138 333	156 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>437 179</b>	<b>543 778</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 906 632</b>	<b>2 811 711</b>

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	220 924	106 203
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	57 091	56 258
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>278 015</b>	<b>162 461</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	8 137	-17 243
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-106 599	-138 319
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>179 552</b>	<b>6 899</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	0	-74 971
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-19 404	-19 404
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>160 148</b>	<b>-87 476</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 808 017</b>	<b>1 895 493</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 968 165</b>	<b>1 808 017</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader och kvartershus 1,64%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 317 552	1 200 070
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	86 100	21 730
Hyror	45 440	39 000
Hysesbortfall	-2 380	-1 560
Avsättning till inre fond	-6 421	-6 421
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 354 191</b>	<b>1 231 089</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelseavgift	5 423	8 361
Bonus	0	3 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 678	6 223
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 101</b>	<b>17 584</b>

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	100 675	109 371
Elavgifter	43 734	42 369
Uppvärmningsavgifter	283 174	263 546
Vatten och avlopp	119 688	146 531
Sophämtning	29 984	12 343
Övrig renhållning	744	994
Försäkringar	35 713	33 062
Kabel-tv	109 749	35 988
Snörenhållning	30 906	56 027
Fastighetskötsel	179 295	170 974
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	37 351	37 351
Övriga kostnader	3 988	149
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>975 000</b>	<b>908 704</b>
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	15 168	13 665
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	86 369	82 484
Övriga förvaltningskostnader	8 573	14 416
Konsultarvoden	0	4 045
Medlemsavgift HSB	16 310	16 310
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	188
Personalkostnader - möten	2 724	978
Överlåtelseavgift	5 423	8 361
Underhållsplan	4 404	4 275
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>138 970</b>	<b>144 722</b>
6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Styrelsearvoden	40 000	34 000
Sammanträdesersättning	17 400	18 600
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	18 239	16 731
Övriga personalkostnader	250	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>77 889</b>	<b>71 331</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2043	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1943	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 214 384	3 160 794
Ingående anskaffningsvärde mark	15 150	15 150
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	69 135	69 135
Årets investering garageportar	0	74 971
Årets utrangering garageportar	0	-21 381
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 298 669</b>	<b>3 298 669</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 353 383	-2 318 506
Återförda utrangering garageportar	0	21 381
Årets avskrivningar	-57 091	-56 258
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 410 474</b>	<b>-2 353 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>888 195</b>	<b>945 286</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	59 000	59 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 217 000	3 217 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 000	11 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>12 287 000</b>	<b>12 287 000</b>
Fastighetsbeteckning: Lokatten 3		
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 577	50 745
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>49 577</b>	<b>51 803</b>
10 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB	1 620 000	1 270 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 620 000</b>	<b>1 270 000</b>

11 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta nv datum</b>		
Stadshypotek AB	3,22 2028-12-30	659 736	679 140
		<b>659 736</b>	<b>679 140</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		19 404	19 404
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>640 332</b>	<b>659 736</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		77 616	77 616
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		562 716	582 120
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		1 267 800	1 267 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>1 267 800</b>	<b>1 267 800</b>
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		19 404	19 404
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 404</b>	<b>19 404</b>
13 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt		17 820	16 380
Lagstadgade sociala avgifter		18 239	16 731
Medlemmars reparationsfond/inre fond		101 037	94 616
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>137 096</b>	<b>127 727</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>			
Belopp vid årets ingång		94 616	95 145
Uttag under året		0	-6 950
Avsättning		6 421	6 421
<b>Utgående värde</b>		<b>101 037</b>	<b>94 616</b>

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	118 348	120 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 878	33 681
Avtalsplacerade inbetalningar	3 107	3 107
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>138 333</b>	<b>156 855</b>

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Lars Karlsson	Richard Lindholm
Stefan Gustadsson	Natalie Lindberg
Ulrica Lundbom	Jonas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

Clas G Jönsson  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Finspång, org.nr. 725000-2610

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Finspång för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björken i Finspång för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Clas G Jönsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**LARS KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:41:26



**RICHARD LINDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:04:46



**STEFAN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:05:10



**NATALIE LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:27:41



**ULRICA LUNDBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:18:19



**JONAS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 13:40:17



**CLAS G JÖNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:01:58



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:25:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**CLAS G JÖNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:04:45



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:25:27



# 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.