



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Björnbäret i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Björnbäret i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Månstenen 1	1966-01-01	1967
Rosenstenen 1	1966-01-01	1967

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-01-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 048
88	p-platser	0
34	garageplatser	0

Totalt 215 objekt	10 048
--------------------------	---------------

Föreningens lägenheter fördelas på:

50 st. 1-planshus 5 r o k	104 m ²
8 st. 1-planshus 6 r o k	116 m ²
35 st. 2-planshus 6 r o k	112 m ²

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tomas Andersson	Ordförande	2021-05-27
Tomas Ragen	Ledamot	2021-05-27
Stefan Viberg	Ledamot	2012-05-24
Per-Åke Sundkvist	Ledamot	2015-06-08
Patrik Karlsson	HSB Ledamot	2017-05-09
Pernilla Lagerholm Sköld	Ledamot	2019-05-23
Maria Ahl	Ledamot	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Andersson, Stefan Viberg och Maria Ahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Stefan Viberg, Per-Åke Sundkvist, Tomas Andersson och Pernilla Lagerholm Sköld.

Revisorer har varit: Lars Elvin med Carl-Olov Östergårde som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Hammarlund Jansson (sammankallande) och Claes Lagerholm Sköld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 i lokalen under Ica Eko. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +17%.

En förändring av årsavgiften med +1,3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 250 543 kr. Under året har föreningen amorterat 672 500 kr. Föreningen har ett lån som löper ut 2024-10-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Nytt värmesystem
1995	Takomläggning
1995	Tilläggsisolering ytterväggar
2006	Renovering yttre miljö
2009	Fönsterbyte
2009	Isolering krypgrund
2015	Byte undercentral
2016	Byte entrétak
2018	Byte samtliga värmegivare
2020	Byte garageportar
2021	Byte tak

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-14

Föreningen har under året genomfört byte av takpanel och försvåra för möss.

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

Fortsatt arbete på taken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

Styrelsemedlemmar har deltagit i informationsträff anordnat av Eon.

Medlemmarna har erhållit informationsblad, BjörnbärsINFO, från styrelsen under 2023.

Föreningen har en egen e-postadress: hsb.brfbjornbaret@gmail.com och en egen hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Bjornbaret/>

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	75	95	111	113
Skuldsättning, kr/kvm	2 613	2 520	2 589	2 115	2 182
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 613	2 520	2 589	2 115	2 182
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	180	165	193	160	172
Årsavgifter, kr/kvm	595	493	532	494	504
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	636	531	571	528	530
Nettoomsättning, tkr	6 393	5 339	5 740	5 302	5 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	743	-1 287	-439	110	184
Soliditet, %	7	5	9	12	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. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och Tv. Boende tecknar eget avtal om el.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 164 400	0	0	1 164 400
Underhållsfond, kr	1 168 754	0	214 631	1 383 385
S:a bundet eget kapital, kr	2 333 154	0	214 631	2 547 785
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	338 451	-1 286 809	-214 631	-1 162 989
Årets resultat, kr	-1 286 809	1 286 809	742 718	742 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-948 358	0	528 087	-420 271
S:a eget kapital, kr	1 384 796	0	742 718	2 127 514

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 369 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	-948 358
Årets resultat, kr	742 718
Reservation till underhållsfond, kr	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 369
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-420 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-420 271

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 393 088	5 339 080
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	44 297	0
Summa rörelseintäkter		6 437 385	5 339 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 125 674	-3 985 796
Planerat underhåll	Not 5	-17 369	-1 123 847
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-194 237	-234 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-921 527	-921 362
Summa rörelsekostnader		-5 258 807	-6 265 378
Rörelseresultat		1 178 578	-926 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 095	3 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-468 955	-363 719
Summa finansiella poster		-435 860	-360 511
Årets resultat		742 718	-1 286 809
Tilläggssupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-232 000	-313 000
Disposition underhållsfond		17 369	1 123 847
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-214 631	810 847
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		528 087	-475 962

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	25 105 433	25 978 093
Mark	Not 11	493 100	493 100
Markanläggningar	Not 12	97 733	146 600
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	1 588 499	0
		<u>27 284 765</u>	<u>26 617 793</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 284 765</u>	<u>26 617 793</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	21
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 060 139	987 748
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	242 087	168 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>185 056</u>	<u>173 478</u>
		<u>2 487 282</u>	<u>1 329 272</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 487 282</u>	<u>1 329 272</u>
Summa tillgångar		<u>29 772 047</u>	<u>27 947 065</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 164 400	1 164 400
Underhållsfond		1 383 385	1 168 754
		<u>2 547 785</u>	<u>2 333 154</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 162 989	338 451
Årets resultat		742 718	-1 286 809
		<u>-420 272</u>	<u>-948 358</u>
Summa eget kapital		<u>2 127 514</u>	<u>1 384 796</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	19 957 126	21 363 207
		<u>19 957 126</u>	<u>21 363 207</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	6 293 417	3 959 836
Leverantörsskulder		596 010	98 504
Aktuell skatteskuld		64 354	97 486
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	56 418	54 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	677 209	988 532
		<u>7 687 408</u>	<u>5 199 062</u>
Summa skulder		<u>27 644 534</u>	<u>26 562 269</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 772 047</u>	<u>27 947 065</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	742 718	-1 286 809
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	921 527	921 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 664 245	-365 447
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 619	73 957
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	154 764	-97 768
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 733 390	-389 259
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 588 499	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 588 499	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	927 500	-687 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	927 500	-687 500
Årets kassaflöde	1 072 391	-1 076 759
Likvida medel vid årets början	987 748	2 064 507
Likvida medel vid årets slut	2 060 139	987 748

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 164 168 kr. (7 164 168 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 261 068	3 641 772
Hyrer	502 800	370 650
Övriga avgifter	1 587 581	1 315 142
Övriga intäkter	67 060	19 716
Bruttoomsättning	6 418 509	5 347 280
Hyresrabatter och övriga avdrag	-21	0
Hyresbortfall	-25 400	-8 200
	6 393 088	5 339 080
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	44 297	0
	44 297	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	431 973	256 250
Reparationer	326 583	521 041
El	223 172	300 985
Uppvärmning	1 360 770	1 083 011
Vatten	226 812	274 373
Sophämtning	154 754	155 405
Övriga avgifter	322 482	301 956
Förvaltningskostnader	176 422	154 046
Fastighetsavgift	863 691	841 557
Övriga driftskostnader	39 016	97 171
	4 125 674	3 985 796
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	17 369	1 123 847
	17 369	1 123 847
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	78 266	97 588
Vicevärdsarvode	74 300	71 000
Övriga arvoden	11 000	18 400
Revisorsarvode	7 026	6 714
Sociala kostnader	23 645	40 671
	194 237	234 373
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	872 660	872 662
Markanläggningar	48 867	48 700
	921 527	921 362
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	29 585	2 482
Ränteintäkter skattekonto	3 510	180
Övriga finansiella intäkter	0	546
	33 095	3 208
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	468 955	363 379
Övriga finansiella kostnader	0	340
	468 955	363 719

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 196 976	39 196 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 196 976	39 196 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 218 883	-12 346 221
Årets avskrivningar	-872 660	-872 662
Utgående avskrivningar	-14 091 543	-13 218 883
Bokfört värde	25 105 433	25 978 093
Taxeringsvärde för Månstenen 1 och Rosenstenen i Örebro. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder småhus	73 614 000	73 614 000
	73 614 000	73 614 000
Mark - bostäder småhus	48 825 000	48 825 000
	48 825 000	48 825 000
Taxeringsvärde totalt	122 439 000	122 439 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	493 100	493 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 100	493 100
Bokfört värde	493 100	493 100
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	880 000	880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	880 000	880 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-733 400	-684 700
Årets avskrivningar	-48 867	-48 700
Utgående avskrivningar	-782 267	-733 400
Bokfört värde	97 733	146 600
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Ingående avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående avskrivningar	-10 000	-10 000
Bokfört värde	0	0
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 588 499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 588 499	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	21		
		0	21		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		242 087	168 025		
		242 087	168 025		
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 164 400	1 168 754	338 451	-1 286 809
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-1 286 809	1 286 809
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-17 369	17 369	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			232 000	-232 000	
Årets resultat					742 718
Belopp vid årets slut	0	1 164 400	1 383 385	-1 162 989	742 718
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	392279	0,99%	2024-10-30	5 725 917	120 000
Stadshypotek AB	429727	1,13%	2025-06-01	3 337 212	120 000
Stadshypotek AB	481726	0,98%	2026-03-30	5 156 250	137 500
Stadshypotek AB	505328	1,11%	2026-09-30	1 137 500	50 000
Stadshypotek AB	522385	1,32%	2026-12-30	1 117 828	140 000
Stadshypotek AB	561658	3,55%	2027-06-30	4 888 500	60 000
Stadshypotek AB	620990	3,91%	2028-06-01	2 140 056	20 000
Stadshypotek AB	620991	3,91%	2028-06-01	1 147 280	10 000
Stadshypotek AB	648311	4,39%	2028-10-30	1 600 000	30 000
				26 250 543	687 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 957 126	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
					22 813 043
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				28 434 417	28 434 417
Summa ställda säkerheter				28 434 417	28 434 417
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				687 500	687 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 605 917	3 272 336
				6 293 417	3 959 836
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				23 646	22 999
Källskatt				32 772	31 705
				56 418	54 704
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				567 320	579 329
Upplupna räntekostnader				43 555	25 304
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				66 334	383 899
				677 209	988 532

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Örebro, 2024		
Digitalt signerad av		
Tomas Andersson	Tomas Ragen	Stefan Viberg
Pernilla Lagerholm Sköld	Per-Åke Sundkvist	Maria Ahl
Patrik Karlsson		
Revisionsberättelsen är digitalt signerad av		
Lars Elvin Av stämman vald revisor	Theodor Lönnman BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnbäret i Örebro, org.nr. 775000-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnbäret i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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.

Revisor 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, förfälskning, 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 Björnbäret i Örebro för räkenskapsåret 2023 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, 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Elvin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Björnbäret i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:44:09



PERNILLA LAGERHOLM SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 03:46:33



PATRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:54:51



TOMAS RAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:46:59



PER-ÅKE SUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:30:10



MARIA AHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:33:27



STEFAN VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:41:01



LARS ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:28:37



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:45:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Björnbäret i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:02:29

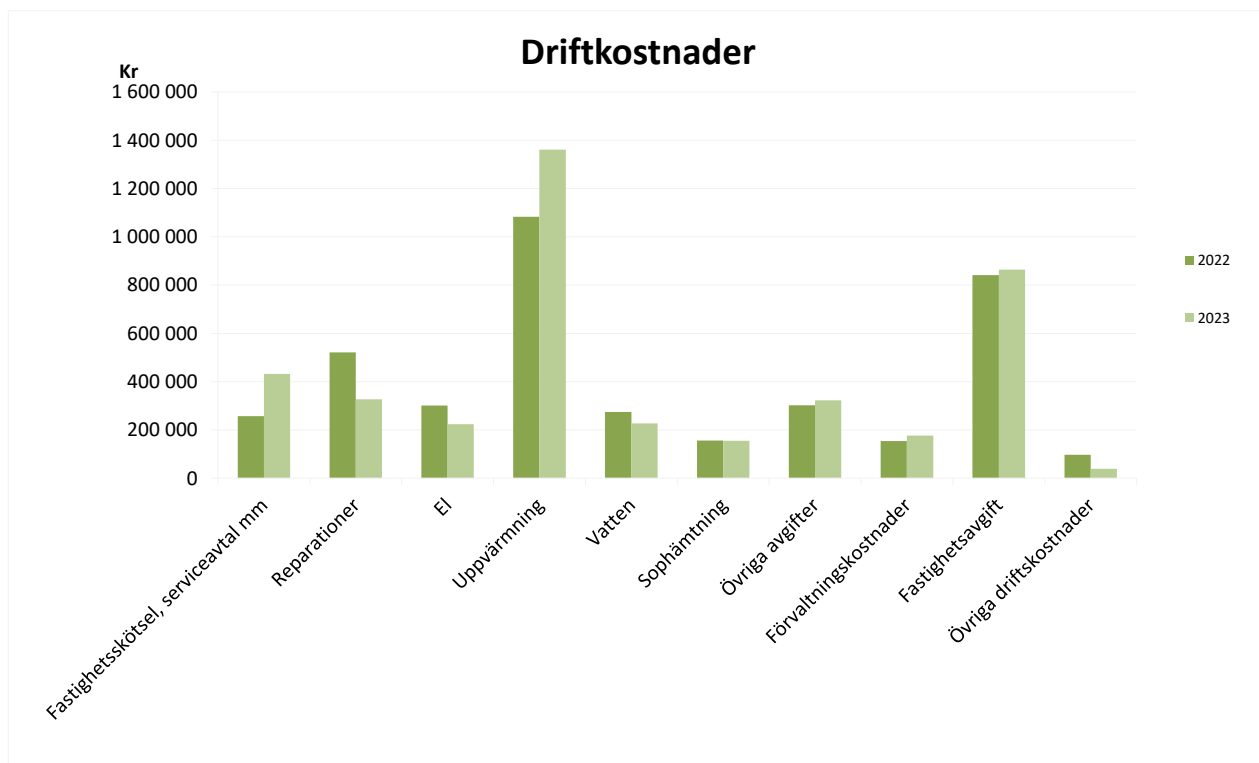
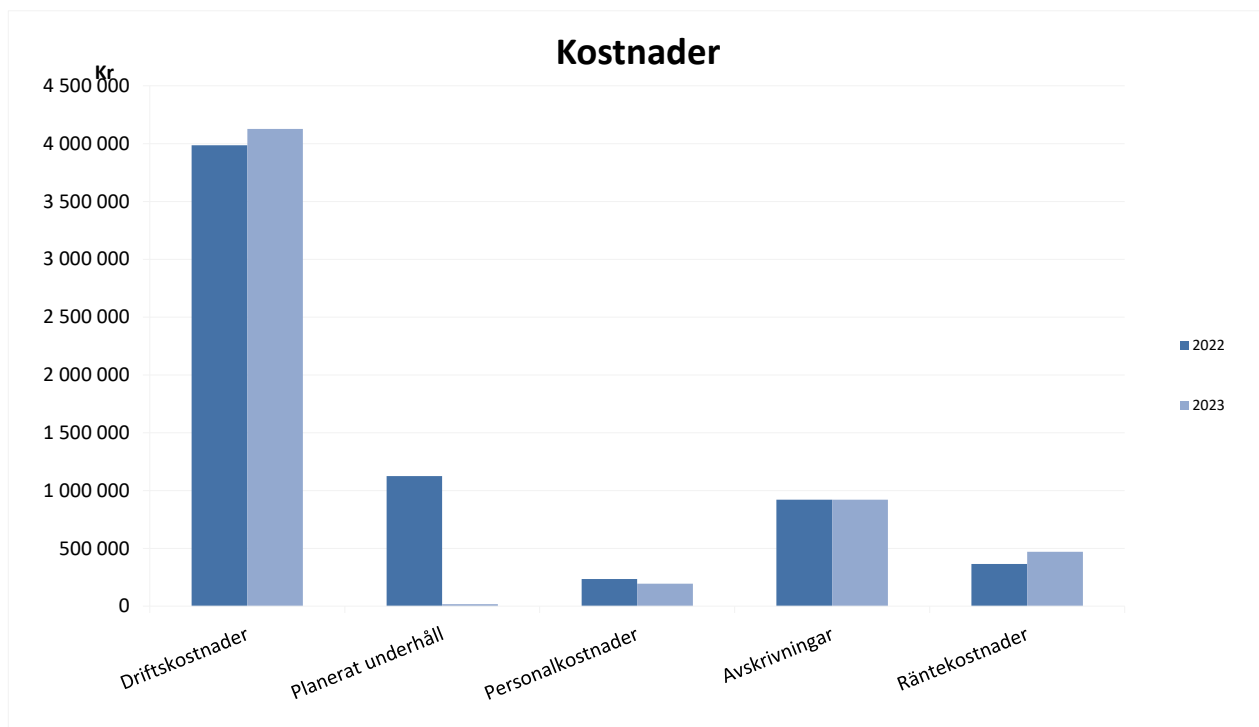


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:47:02







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Björnbäret i Örebro



167

KR/KVM

SPARANDE



2613

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



180

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



424

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.