



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF BJÖRNEN



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björnen i Nässjö

Org. nr. 727000-0768

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

AK



HSB - där möjligheterna bor

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

- Nya garage.
- Rörbolaget har bytt värmekulvert, samtliga avstängningsventiler i källaren. Montering av termostatventiler på element.
- Färdigställande av värmesystem, byte av cirkulationspump.
- Asfaltering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Höjning av brunnar på gården, samt 4 st farthinder.
- Asfaltering av skadade delar.
- Byte gummilister på balkonger.
- Installation av fastighetsboxar.
- Byte av belysning i några trappuppgångar.

Inköp av bomlift för underhåll av fönster, fasad samt snöröjning av tak och nertagning av istappar har gjorts under 2019.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsättning med utbyte av belysning i trappuppgångar och källare.
- Fortsättning med utbyte av gummilister på balkonger.
- Omfogning av tegelfogar 5 % av ytan.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft en stämma, samt glöggmingel.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % från 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 510 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl bränsleavgift.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

PK



HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. På stämman deltog 37 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 132 medlemmar (föregående års antal 131) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Stefan Löfgren	ordförande
Lars Honeth	vice ordförande
Anna Löfberg	sekreterare
Inger Jacobsson	ledamot
Christer Lindberg	ledamot
Owe Jönsson	ledamot utsedd av HSB Göta, avliden
Lars-Göran Andersson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inger Jacobsson och Christer Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Valberedning har varit Paul Kingsepp.

Firmatecknare har varit Stefan Löfgren, Lars Honeth, Christer Lindberg och Anna Löfberg, två i förening.

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

Revisor har varit Thomas Jansson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

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

PK



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 258	4 242	4 081	4 037	3 885
Res. efter finansiella poster, tkr	1 047	1 081	572	-156	845
Soliditet, %	79 %	76 %	70 %	69 %	71 %
Balansomslutning, tkr	11 008	10 063	9 287	8 613	8 716
Eget kapital, tkr	8 706	7 659	6 578	6 007	6 163
Taxeringsvärde, tkr	52 264	43 995	43 995	43 995	39 369
- varav byggnad, tkr	37 749	33 606	33 606	33 606	30 506
Underhållsfond tkr	6 060	6 267	5 345	5 357	4 538
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	502	494	485	482	464
Långfristig Bankskuld kr/m ²	153	172	184	200	215
Belåningsgrad,%	2	3	3	3	4
Räntekostnader kr/m ²	2	6	9	9	10

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	577 700	0	6 267 330	-266 867	1 080 569
Resultatdispo enl stämmobeslut -18			0	1 080 569	-1 080 569
			6 267 330	813 702	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			321 000	-321 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-162 045	162 045	
Årets resultat					1 047 476
Belopp vid årets slut	577 700	0	6 426 285	654 747	1 047 476

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	654 747
Årets resultat	1 047 476
Till stämmans förfogande	1 702 223

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 702 223
	1 702 223

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 426 285 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 257 940	4 242 305
Summa rörelsens intäkter		4 257 940	4 242 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 512 997	-2 419 507
Periodiskt underhåll	Not 3	-162 045	-178 017
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 200	-47 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-173 726	-183 694
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-301 071	-283 571
Summa rörelsens kostnader		-3 198 039	-3 112 689
Rörelseresultat		1 059 901	1 129 616
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 895	2 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 320	-51 736
Summa finansiella poster		-12 425	-49 047
Resultat efter finansiella poster		1 047 476	1 080 569
Årets resultat		1 047 476	1 080 569

PK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 7 436 492 7 720 063

Mark

258 076 258 076

Inventarier, verktyg och installationer

Not 8 157 500 0

7 852 068 7 978 139*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 852 568 7 978 639**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 215 1 792

Avräkningskonto HSB Göta

1 213 440 884 739

Övriga fordringar

Not 10 410 406

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 125 383 175 214

1 341 448 1 062 151*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 800 000 1 000 000

Kassa och bank

14 098 21 868

14 098 21 868

Summa omsättningstillgångar

3 155 546 2 084 019**Summa tillgångar****11 008 114 10 062 658**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

577 700

577 700

Fond för yttre underhåll

6 426 285

6 267 330

7 003 9856 845 030*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

654 747

-266 867

Årets resultat

1 047 476

1 080 569

1 702 223813 702

Summa eget kapital

8 706 2087 658 732**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 218 7501 375 000

1 218 750

1 375 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

125 000

125 000

Leverantörsskulder

528 252

307 315

Skatteskulder

24 595

2 940

Övriga skulder

Not 15

37 335

40 702

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

367 974552 969

1 083 156

1 028 926

Summa skulder

2 301 9062 403 926**Summa eget kapital och skulder****11 008 114****10 062 658**

AK

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,16
Ombyggnader	4,30
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AK



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 164 184	3 102 204
	Hyror	225 470	222 941
	Elintäkter	600	600
	Värmeintäkter	846 588	846 588
	Övriga intäkter	36 944	80 855
	Bruttoomsättning	4 273 786	4 253 188
	Hysesbortfall	-15 846	-10 883
	4 257 940	4 242 305	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	436 371	368 418
	Reparationer	13 912	61 118
	El	136 616	144 552
	Uppvärmning	870 044	845 778
	Vatten	368 518	357 059
	Sophämtning	121 317	119 954
	Kabel-TV, internet	80 266	78 547
	Övriga avgifter	91 968	90 660
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	166 110	140 350
	Förvaltningsarvoden	159 405	152 745
	Övriga driftskostnader	68 470	60 326
	2 512 997	2 419 507	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	162 045	178 017
	162 045	178 017	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 700	9 400
	Medlemsavgifter	38 500	38 500
	48 200	47 900	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
Förtroendevalda			
	Styrelsearvode	53 750	59 250
	Vicevärdsarvode	59 979	60 000
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	40 680	28 540
	Sociala kostnader	15 117	31 704
	173 526	183 494	
Övriga anställda			
	Sociala kostnader	200	200
	200	200	
	Totalt	173 726	183 694
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar			
	Byggnader	283 571	283 571
	Inventarier	17 500	0
	301 071	283 571	



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 455 627	13 909 642
Årets investeringar	0	545 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 455 627	14 455 627
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 735 564	-6 451 993
Årets avskrivningar	-283 571	-283 571
Utgående avskrivningar	-7 019 135	-6 735 564
Utgående bokfört värde	7 436 492	7 720 063
Taxeringsvärde för Björnen 4 och 5		
Byggnad - bostäder	37 000 000	33 606 000
Byggnad - lokaler	749 000	0
	37 749 000	33 606 000
Mark - bostäder	13 800 000	9 800 000
Mark - lokaler	715 000	589 000
	14 515 000	10 389 000
Taxeringsvärde totalt	52 264 000	43 995 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	30 391	65 610
Årets investeringar	175 000	0
Årets utrangeringar	0	-35 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 391	30 391
Ingående avskrivningar	-30 391	-65 610
Årets avskrivningar	-17 500	0
Årets utrangeringar	0	35 219
Utgående avskrivningar	-47 891	-30 391
Bokfört värde	157 500	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	410	406
	410	406

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 383	175 214
	125 383	175 214

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 800 000
					1 800 000



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2850559564	1,398%	2020-01-18	1 343 750	125 000
				1 343 750	125 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 218 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					718 750
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					125 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					5 708 000
Varav obelånade					2 840 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	28 407	23 711
Arbetsgivaravgifter	8 928	13 595
Övriga kortfristiga skulder	0	3 396
	37 335	40 702

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	142	0
Övriga upplupna kostnader	10 171	232 956
Förutbetalda hyror och avgifter	357 661	320 013
	367 974	552 969



Noter

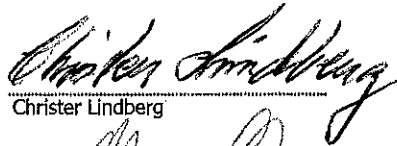
2019-12-31

2018-12-31

Nässjö

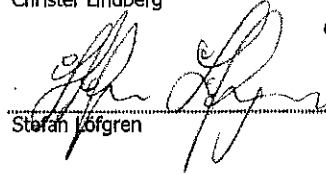
6/4 - 2020


Arna Löfberg


Christer Lindberg


Inger Jacobsson


Lars Honeth


Stefan Löfgren

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 06 avgivits beträffande denna årsredovisning



Thomas Jansson
Av föreningen vald revisor

 2020-04-14

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna ordning beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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 revisionsordning 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 revisionsordning 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.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana

åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö den 14/4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Thomas Jansson

Av föreningen vald revisor