



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Boken i Olofström

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boken i Olofström med säte i Karlshamn org.nr. 716405-5571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Olofström kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Holje 116:4	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	p-platser	45
70	garageplatser	34
4	lokaler (hyresrätt)	103
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12123
Totalt 359 objekt		12305

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1,5 rok, 51 st 2 rok, 46 st 3 rok, 44 st 3,5-4 rok, 6 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dennis Pettersson	Ordförande	2020-07-06
Annika Widerstrand	Ledamot	2020-07-06
Agne Ziethén	Ledamot	2020-07-06
Birgitta Sörensen	Ledamot	2022-05-25
Claes-Göran Olsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-07-19
Björn Olsson	Ledamot	2022-05-25
Mihai Costoniuc	Ledamot	2020-07-06
Alexander Kirmeier	Ledamot	2020-07-06
Philip Mrsa	Ledamot	2022-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Dennis Pettersson, Birgitta Sörensen, Björn Olsson och Annika Widerstrand.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Annika Widerstrand, Agne Ziethén och Dennis Pettersson.

Revisorer har varit: Ann-Christine Ekberg och Karina Lennartsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Frida Parkkinen (sammankallande) och Mikael Rasmussen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Byte av fönster och äldre balkongpartier.
2010	Byte av låssystem, installation bokningssystem till tvätt stugor och familjebastu.
2013-2014	Balkongrenovering.
2015	Renovering av bastu och gym. Byte av trapp-och källarbelysning.
2016	Byte av belysning i tvättstugor.
2016-2017	Stambyte och badrumsrenovering samt målning av källargångar och entréplan.
2017	Ombyggnad av tidigare lokaler till fyra nya bostadsrätter.
2017	Byte av samtliga köksfläktar.
2017-2018	Byte av samtlig ytterbelysning till LED.
2018	Ändring av sopsortering, anlagt 8 nya p-platser, byte av styrsystem till värmesystemet och installation av nätverk till undercentral.
2020-2021	Totalt renovering av pannrum, verkstad och garage byggnad.
2020-2021	Målning av fönster.
2021	Renovering av pergolor.
2022	Byte av lägenhetsdörrar samt dränering hus 4.
2023	Uppdatering av Passersystem/Porttelefon/Bokningssystemet
2023	Byte till iLOQ Nyckelsystem
2023	Uppdaterat IT-infrastrukturen i fastigheterna

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	OVK Besiktning
2023-2024	Lekutrustning.
2025-2030	Renovering eller byte av hissar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	188	226	245	254	257
Skuldsättning, kr/kvm	4 827	4 907	4 743	4 875	5 028
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 868	4 949	4 737	4 890	5 043
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	202	189	180	168	163
Årsavgifter, kr/kvm	892	836	812	811	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	92	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	935	903	879	846	835
Nettoomsättning, tkr	11 357	10 552	10 743	10 291	10 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	365	919	323	870	1 493
Soliditet, %	17	17	16	15	14

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). I årsavgifterna ingår ej el.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 209 644	0	0	5 209 644
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	722 437	0	0	722 437
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 433 824	0	388 119	2 821 943
S:a bundet eget kapital, kr	8 365 905	0	388 119	8 754 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 201 102	919 146	-388 119	3 732 129
Årets resultat, kr	919 146	-919 146	365 304	365 304
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 120 248	0	-22 815	4 097 433
S:a eget kapital, kr	12 486 153	0	365 304	12 851 457

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 587 000 kr samt ianspråktagande skett med 198 881 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	4 120 248
Årets resultat, kr	365 304
Reservation till underhållsfond, kr	-587 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 881
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 097 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 097 433

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	11 357 337	11 035 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 880	2 896
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 494 217	11 038 594
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 641 405	-6 534 368
Underhåll enligt plan	Not 5	-198 881	-154 851
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 008 058	-746 814
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-326 246	-343 391
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 740 462	-1 691 332
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 915 052	-9 470 756
RÖRELSERESULTAT		1 579 165	1 567 838
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		755	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 214 616	-648 757
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 213 862	-648 692
ÅRETS RESULTAT		365 304	919 146

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	70 864 186	71 656 740
Inventarier och installationer	Not 10	28 865	43 297
Pågående nyanläggningar	Not 11	724 752	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>71 617 803</u>	<u>71 700 037</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 618 303</u>	<u>71 700 537</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		32 770	36 497
Avräkningskonto HSB		2 247 263	2 647 011
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	25 920	42 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	216 599	234 415
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 522 552</u>	<u>2 960 018</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	179 773	42 848
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>179 773</u>	<u>42 848</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 702 325</u>	<u>3 002 866</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 320 628</u>	<u>74 703 403</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 209 644	5 209 644
Upplåtelseavgifter		722 437	722 437
Fond för yttre underhåll		2 821 943	2 433 824
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 754 024	8 365 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 732 129	3 201 102
Årets resultat		365 304	919 146
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 097 433	4 120 248
Summa eget kapital		12 851 457	12 486 153
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 506 575	39 281 575
<i>Summa långfristiga skulder</i>		19 506 575	39 281 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		39 512 500	20 712 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	94 810	97 254
Leverantörsskulder		1 181 242	756 654
Aktuell skatteskuld	Not 18	28 885	26 485
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	11 227	14 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 133 932	1 328 161
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		41 962 597	22 935 675
Summa skulder		61 469 172	62 217 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 320 628	74 703 403

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 579 165	1 567 838
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 740 462	1 691 332
	3 319 627	3 259 170
Erhållen ränta	755	65
Erlagd ränta	-1 214 616	-648 757
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 105 766	2 610 478
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 718	-61 912
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 723 078	262 527
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	420 405	2 811 094
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 658 228	-5 798 800
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 658 228	-5 798 800
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	975 000	2 565 625
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	975 000	2 565 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	-262 823	-422 081
Likvida medel vid årets början	2 689 859	3 111 941
Likvida medel vid årets slut	2 427 036	2 689 860
	-262 823	-422 081

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 219 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
* Årsavgifter bostäder	10 819 478	10 130 971
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-52 290
Hysesintäkt lokaler	14 883	9 792
Hysesintäkt garage och bilplatser	408 758	387 230
Hysesintäkt övrigt	22 578	15 280
Konsumtionsavgift el	1 770	420
Övriga intäkter i verksamheten	20 364	24 264
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 016	6 045
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 858	22 705
Övriga fakturerade kostnader	5 557	7 855
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 075	483 426
	11 357 337	11 035 698

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	136 880	2 896
	136 880	2 896

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-441 771	-927 693
El	-383 773	-527 444
Uppvärmning	-1 486 778	-1 215 909
Vatten	-615 056	-562 686
Renhållning	-414 285	-334 835
Bevakningskostnader	-15 109	-13 552
TV, bredband, iptelefoni	-414 589	-407 799
Obligatoriska besiktningar	-65 805	0
Serviceavtal	-9 583	-24 375
Hissar serviceavtal & besiktning	-80 485	-73 691
Förvaltningskostnader	-2 181 204	-1 926 092
Försäkringar	-69 290	-66 318
Fastighetsskatt	-212 220	-212 220
Övriga driftskostnader	-251 457	-241 752
	-6 641 405	-6 534 368

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	0	-26 582
Underhåll tvättstuga	-54 623	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-118 285	0
Underhåll mark och utemiljö	-25 973	-85 000
Underhåll övrigt	0	-43 269
	-198 881	-154 851

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 750	-15 100
Övriga förvaltningskostnader	-539 475	-490 858
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	-483
Kostnader överlåtelse och panter	-35 949	-26 267
Föreningsverksamhet	-200	-2 732
Kontorsutrustning och -material	-25 952	-13 031
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 680	-10 680
Konsulter	-72 151	-69 302
Förbrukningsinventarier	-98 057	-14 860
Medlemsavgifter HSB	-62 050	-57 016
Stämma och styrelse	-16 964	-22 154
Arrende, hyra, leasing	-129 255	-24 332
Kundförluster m m	-1 313	0
	-1 008 058	-746 814

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-116 600	-120 800
Löner för anställda	-141 225	-163 500
Revisionsarvode	-6 000	0
Sociala avgifter	-62 421	-59 091
	-326 246	-343 391
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 676 272	-1 627 142
Markanläggningar	-49 758	-49 758
Installationer och inventarier	-14 432	-14 432
	-1 740 462	-1 691 332

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 279 942	116 376 302
Årets investering byggnader	933 476	5 903 640
Ingående anskaffningsvärde mark	4 551 000	4 551 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	995 166	995 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 759 584	127 826 108

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 186 259	-20 559 117
Årets avskrivningar byggnader	-1 676 272	-1 627 142
Ingående avskrivningar markanläggningar	-278 006	-228 248
Årets avskrivningar markanläggningar	-49 758	-49 758
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 190 295	-22 464 265

Nedskrivning byggnader -33 705 103 -33 705 103

Utgående redovisat värde 70 864 186 71 656 740

Redovisade värden byggnader	65 645 784	66 388 580
Redovisade värden mark	4 551 000	4 551 000
Redovisade värden markanläggningar	667 402	717 160

Fastighetsbeteckning: Holje 116:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	59 000 000	11 000 000	70 000 000	70 000 000
Lokaler	1965	174 000	48 000	222 000	222 000
		59 174 000	11 048 000	70 222 000	70 222 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 949 000	76 949 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	76 949 000	76 949 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	293 279	293 279
Utgående anskaffningsvärden	293 279	293 279
Ingående avskrivningar	-249 982	-235 550
Årets avskrivningar	-14 432	-14 432
Utgående avskrivningar	-264 414	-249 982
Utgående redovisat värde	28 865	43 297

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	104 840
Årets Investering	724 752	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-104 840
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>724 752</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser ny lekplats Och planeras vara klart 2024. Till en total utgift av 1 050 000 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till år 2043.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 920	42 095
	<u>25 920</u>	<u>42 095</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	74 103	69 290
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 400	36 180
Förutbetalad fastighetsskötsel	21 250	43 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 846	85 835
	<u>216 599</u>	<u>234 415</u>

Not 15 BANK

Sparbanken Karlshamn	179 773	42 848
	<u>179 773</u>	<u>42 848</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,89%	2025-05-15	16 228 450	1 850 000
SBAB		0,76%	2024-05-15	18 750 000	0
SBAB		4,63%	2024-03-30	18 750 000	0
SBAB		2,75%	2026-04-16	4 303 125	112 500
SBAB		4,80%	2025-09-15	987 500	50 000
				<u>59 019 075</u>	<u>2 012 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 506 575**

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 012 500
Lån som ska konverteras inom ett år 37 500 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **39 512 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 050 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 48 956 575
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	97 254	110 791
Uttag	-2 444	-13 536
	<u>94 810</u>	<u>97 254</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	19 285	26 485
Slutskatteskuld föregående år	9 600	0
	28 885	26 485

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 900	4 230
Arbetsgivaravgifter	1 327	3 391
Övriga kortfristiga skulder	6 000	7 000
	11 227	14 621

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	44 500
Upplupna sociala avgifter	0	12 561
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 858	380 791
Upplupen revision	15 600	15 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	955 474	875 209
	1 133 932	1 328 161

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Dennis Pettersson

Alexander Kirmeier

Annika Widerstrand

Birgitta Sörensen

Björn Olsson

Claes-Göran Olsson

Agne Ziethén

Mihai Costoniuc

Philip Mrsa

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Christine Ekberg
Revisor vald av föreningsstämman

Karina Lennartsson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Olofström, org.nr. 716405-5571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Olofström 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 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Boken i Olofström 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Karlshamn

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Ekberg
Av föreningen vald revisor

Karina Lennartsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Boken i Olofström signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:47:41



CLAES-GÖRAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:44:53



AGNE ZIETHÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:13:37



ALEXANDER KIRMEIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:22:20



ANNIKA WIDERSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:41:56



BIRGITTA SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 21:50:10



PHILIP MRSA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:17:00



MIHAI COSTONIUC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:56:30



BJÖRN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:44:19



KARINA LENNARTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:38:30



ANN-CHRISTINE EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:36:18



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:10:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Boken i Olofström signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARINA LENNARTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:34:08



ANN-CHRISTINE EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:34:05



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:10:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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 står något i årsredovisningen.