



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bokeberg i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bokeberg i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bokeberg 21	1963-01-01	1967 och 1968
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	152
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 504
32	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	488
Totalt 262 objekt		18 144

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 48 st 2 rok, 114 st 3 rok, 21 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Hejman	Ordförande
Leif Tu vesson	Ledamot
Marie Westerblad	Ledamot
Susanne Otzen	Ledamot
Ulrika Wernersson	Ledamot
Stig William Ch Nilsson	Ledamot
Hossin Karimi	Ledamot
Lotta Woxberg Lindsjö	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hossin Karimi, Ulrika Wernersson, Marie Westerblad och Lotta Woxberg Lindsjö.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Tu vesson, Marie Westerblad, Ulrika Wernersson och Ulf Hejman.

Revisorer har varit: Lena Marie Susa Malm med Sven-Arne Frohm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rickard Björkman (sammankallande), Mette Sömberg samt Damir Gubeljic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 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 2025-05-19.

Två nya lån om 15 Mkr har tagits upp under 2025 samt nya pantbrev, detta för finansiering av projekt.

För medlemmar finns möjlighet att nyttja bastu, pingisrum, gym, boulebana, samlingslokal (mot avgift) samt några extra parkeringsplatser finns att hyra för både bil och husvagn.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning trapphus, Drottninggatan 117.

Hissar utbytta, Drottninggatan 113 och 115.

Nya underhållscentraler, Drottninggatan 113, 115, 117.

Nytt värmesystem som inkluderar nya termostater, rumsgivare, spolning av ledningar och radiatorer i samtliga

bostadsrätter.
Målning garage och cykelförråd utvändigt.
Tvättat fasader, samtliga hus.
Uppdaterat gymrummet.
Nytt sopskjul, Drottninggatan 111.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Fasadrenovering
2005	Fönsterbyte
2007-2009	Stambyte med badrumsrenovering
2022	Passagesystem
2023	Brandtätning avloppsstammar
2025	Hissar utbyta, Drottninggatan 113 och 115.
2025	Nya underhållscentraler, Drottninggatan 113, 115, 117.
2025	Nytt värmesystem som inkluderar nya termostater, rumsgivare, spolning av ledningar och radiatorer i samtliga bostadsrätter.
2025	Utemiljö lokal

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

Hissbyte, Drottninggatan 117.
Elstatuskontroll i samtliga bostadsrätter.
Målning trapphus, låghus.
Installera laddningsplatser för elbil.
Öppna upp ett nytt trivselrum för gemensamma träffar.
Dränledningar, relining, dagvattenledningar, spillvattenledningar och radiatorer.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	67	115	102	176	162
Skuldsättning, kr/kvm	3 388	2 686	2 805	2 711	2 157
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 416	2 708	2 829	2 734	2 175
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	193	177	161	141	139
Årsavgifter, kr/kvm	703	689	644	619	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	101	101	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	689	677	638	609	602
Nettoomsättning, tkr	12 481	12 252	11 441	11 013	10 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 395	-895	-176	1 474	863
Soliditet, %	13	18	18	19	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 147 991 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 67 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit ställning till att det finns ett behov för framtida avgiftshöjningar. För att undvika framtida förluster har föreningen per 2026-01-01 höjt avgifterna med 6% samt att följa budget. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer

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	782 200	0	0	782 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	50 000	0	0	50 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	353 161	0	5 418	358 579
S:a bundet eget kapital, kr	1 185 361	0	5 418	1 190 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 267 520	-895 207	-5 418	10 366 895
Årets resultat, kr	-895 207	895 207	-1 394 573	-1 394 573
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 372 313	0	-1 399 991	8 972 322
S:a eget kapital, kr	11 557 674	0	-1 394 573	10 163 101

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 934 741 kr samt ianspråktagande skett med 929 323 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	10 372 313
Årets resultat, kr	-1 394 573
Reservation till underhållsfond, kr	-934 741
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	929 323
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 972 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 972 322

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 480 826	12 252 223
Övriga rörelseintäkter		22 757	34 428
Summa Rörelseintäkter		12 503 583	12 286 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 382 752	-8 686 520
Övriga externa kostnader	Not 4	-279 976	-453 660
Personalkostnader	Not 5	-397 222	-403 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 887 599	-1 829 214
Summa Rörelsekostnader		-11 947 549	-11 373 047
Rörelseresultat		556 034	913 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	62 108	42 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 012 715	-1 850 916
Summa Finansiella poster		-1 950 607	-1 808 811
Resultat efter finansiella poster		-1 394 573	-895 207
Resultat före skatt		-1 394 573	-895 207
Årets resultat		-1 394 573	-895 207



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	61 294 899	62 014 812
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	10 593 113	1 167 687
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		71 888 012	63 182 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		71 888 512	63 182 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 158	49 021
Övriga kortfristiga fordringar		14 898	11 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 038	232 297
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		151 094	292 366
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	4 661 206	1 371 328
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 661 206	1 371 328
Summa Omsättningstillgångar		4 812 300	1 663 694
Summa Tillgångar		76 700 812	64 846 692

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	832 200	832 200
Fond för yttre underhåll	358 579	353 161
Summa Bundet eget kapital	1 190 779	1 185 361
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 366 895	11 267 520
Årets resultat	-1 394 573	-895 207
Summa Fritt eget kapital	8 972 322	10 372 313
Summa Eget kapital	10 163 101	11 557 674

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1235 748 584	32 660 214
Summa Långfristiga skulder	35 748 584	32 660 214
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 718 826	16 072 196
Leverantörsskulder	704 922	849 296
Skatteskulder	29 466	42 219
Övriga kortfristiga skulder	Not 132 015 723	1 964 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 142 320 191	1 700 158
Summa Kortfristiga skulder	30 789 127	20 628 804
Summa Skulder	66 537 711	53 289 018
Summa Eget kapital och skulder	76 700 812	64 846 692

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	556 034	913 604
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 887 599	1 829 214
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 887 599	1 829 214
Erhållen ränta	62 108	45 590
Erlagd ränta	-1 990 112	-1 837 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	515 629	951 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	141 272	-65 295
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	491 090	-674 260
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	632 362	-739 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 147 991	211 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 593 113	-1 039 735
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 593 113	-1 039 735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	12 735 000	-2 165 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 735 000	-2 165 000
Årets kassaflöde	3 289 878	-2 993 037
Likvida medel vid årets början	1 371 328	4 364 365
Likvida medel vid årets slut	4 661 206	1 371 328



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

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	4 887 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 360 804	12 118 692
	Årsavgifter lokaler	287 916	282 276
	Hyror lokaler	64 952	64 700
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 818	83 888
	Övriga primära intäkter	37 583	48 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 834 073	12 598 390
	Hysesbortfall	-56 942	-49 863
	Avsatt till inre fond	-296 305	-296 305
	<i>Summa</i>	-353 247	-346 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 480 826	12 252 223

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 212 056	-2 100 233
	Snö och halk-bekämpning	-31 850	-56 600
	Reparationer	-1 467 167	-790 854
	Planerat underhåll	-727 582	-1 155 038
	Försäkringsskador	0	-52 488
	El	-473 781	-520 930
	Uppvärmning	-1 880 200	-1 822 650
	Vatten	-1 139 622	-874 046
	Sophämtning	-374 701	-374 787
	Fastighetsförsäkring	-198 268	-189 701
	Kabel-TV och bredband	-301 400	-317 521
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-412 574	-389 010
	Övriga driftkostnader	-163 552	-42 662
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 382 752	-8 686 520

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 559	-87 858
	Administrationskostnader	-74 523	-94 799
	Extern revision	-31 125	-26 125
	Konsultkostnader	-51 780	-115 500
	Medlemsavgifter	-67 900	-67 900
	Föreningsverksamhet	-36 007	-43 302
	Övriga förvaltningskostnader	-17 082	-18 176
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-279 976	-453 660
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-244 000	-206 050
	Revisionsarvode	0	-8 800
	Övriga arvoden	-88 640	-105 810
	Löner och övriga ersättningar	-165	0
	Sociala avgifter	-62 925	-83 120
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 492	127
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-397 222	-403 653
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 658 867	-1 600 483
	Avskrivning på markanläggning	-228 732	-228 732
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 887 599	-1 829 214
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	61 778	41 706
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	330	399
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	62 108	42 105

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 002 999	-1 843 316
	Övriga räntekostnader	-9 716	-7 600
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 012 715	-1 850 916
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 523 691	84 523 691
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 254 506	1 254 506
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 149 247	9 149 247
	Årets investeringar	1 167 687	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 095 131	94 927 444
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 912 632	-31 083 418
	Årets avskrivningar	-1 887 599	-1 829 214
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 800 231	-32 912 632
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 294 900	62 014 812
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 999 000	1 993 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 400 000	31 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	958 000	885 000
	<i>Summa</i>	172 357 000	154 078 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 062 000	56 567 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 062 000	56 567 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 167 687	127 952
	Årets investeringar	10 593 113	1 039 735
	Omklassificering till byggnad	-1 167 687	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 593 113	1 167 687

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	4 647 379	1 362 597
Bankkonto 2	13 827	8 731
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 661 206	1 371 328

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,76%	2027-09-15	3 550 000	200 000
Nordea Hypotek AB	3,60%	2026-07-15	1 396 630	130 000
Stadshypotek AB	2,90%	2028-12-01	5 000 000	500 000
Stadshypotek AB	3,08%	2030-03-30	9 900 000	200 000
Stadshypotek AB	4,26%	2030-09-30	3 525 000	75 000
Stadshypotek AB	3,22%	2027-06-01	11 160 000	240 000
Nordea Hypotek AB	2,49%	2026-10-16	3 907 196	600 000
Nordea Hypotek AB	2,49%	2026-10-16	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,87%	2027-10-20	4 428 584	600 000
Nordea Hypotek AB	4,03%	2026-02-18	8 600 000	320 000
			61 467 410	2 865 000

Långfristig del	35 748 584
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 815 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 903 826
Kortfristig del	25 718 826
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 865 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 460 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	-400	0
Momsskuld	648	648
Källskatt	0	5 501
Inre fond	2 015 475	1 949 629
Övriga kortfristiga skulder	0	9 158
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 015 723	1 964 936

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 134 742	984 978
	Upplupna räntekostnader	256 818	234 215
	Övriga upplupna kostnader	928 631	480 965
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 320 191	1 700 158

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm, org.nr. 737000-1419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm för räkenskapsåret 2025 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Marie Susa Malm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bokeberg i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Hejman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:59:14



Hossin Karimi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:36:54



Marie Westerblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:58:49



Ulrika Wernersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:08:38



Stig William Ch Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:43:39



Susanne Otzen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:58:44



Leif Tuveesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:04:58



Lena Marie Susa Malm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:44:10



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:56:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bokeberg i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Marie Susa Malm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:45:30



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:56:45



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.