



Årsredovisning 2025

HSB Brf Boken i Olofström

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Boken i Olofström med säte i Olofström org.nr. 716405-5571 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 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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	garageplatser, varav uthyrningsbara är 51 st.	644
4	lokaler (hyresrätt)	103
127	p-platser	0
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 123
Totalt 358 objekt		12 870

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.	T.o.m.
Dennis Pettersson	Ordförande	2025-01-01	
Annika Widerstrand	Ledamot	2025-01-01	
Agne Ziethén	Ledamot	2025-01-01	
Birgitta Sörensen	Ledamot	2025-01-01	
Claes Göran Olsson	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Björn Olsson	Ledamot	2025-01-01	
Stefan Nilsson	Ledamot	2025-05-26	
Mihai Costaniuc	Ledamot	2025-01-01	
Alexander Kirmeier	Ledamot	2025-01-01	
Philip Mrsa	Ledamot	2025-01-01	2025-05-26

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Per-Ola Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Katharina Nilsson (sammankallande) samt Helena Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +1,7% 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 2025-06-17.

Garagen har haft en statusbedömning gällande byggnadskonstruktionen samt SBA.
Även en generell tillsyn och upprensning i gemensamma ytor, Kompletteringar samt utbyten i Gymmen.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023-2024	OVK Besiktning
2023-2024	Lekutrustning
2024	Utbyte entréparti 4A

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Renovering eller byte av hissar.
2026-2030	Dörrstängare byte
2026-2030	Elslutbleck byte
2027-2030	Dränering

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 182 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	190	168	226	245
Skuldsättning, kr/kvm	4 222	4 408	4 586	4 907	4 743
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 482	4 679	4 868	4 949	4 737
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	229	212	193	189	180
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	968	892	836	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	94	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	983	958	893	903	879
Nettoomsättning, tkr	12 645	12 279	11 357	10 552	10 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	790	438	365	919	323
Soliditet, %	20	19	17	17	16

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

Nyckeltalen för år 2023-2025 inkluderar nu det nya regelverket att garageytor ska vara med.

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, garageyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta 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, garageyta och lokalyta). **Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifterna.**

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, garageyta 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	3 108 285	0	412 100	3 520 385
S:a bundet eget kapital, kr	9 040 366	0	412 100	9 452 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 811 091	437 702	-412 100	3 836 692
Årets resultat, kr	437 702	-437 702	789 694	789 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 248 793	0	377 594	4 626 386
S:a eget kapital, kr	13 289 159	0	789 694	14 078 852

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 429 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 900 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	4 248 792
Årets resultat, kr	789 694
Reservation till underhållsfond, kr	-429 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 626 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 626 386

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	12 645 114	12 279 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	49 096
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 645 114	12 328 468
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 989 826	-6 947 314
Underhåll enligt plan	Not 5	-16 900	-123 659
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 194 114	-943 473
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-301 586	-296 112
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 798 114	-1 886 305
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 300 540	-10 196 863
RÖRELSERESULTAT		2 344 573	2 131 605
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 916	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 556 795	-1 694 283
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 554 879	-1 693 903
ÅRETS RESULTAT		789 694	437 702



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	68 361 634	70 145 315
Inventarier och installationer	Not 10	0	14 433
Summa materiella anläggningstillgångar		68 361 634	70 159 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 362 134	70 160 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		205 686	120 168
Avräkningskonto HSB		1 608 471	1 235 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	41 723	18 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	247 581	235 693
Summa kortfristiga fordringar		2 103 461	1 609 970
Kassa och bank			
Bank	Not 14	0	179 863
Summa kassa och bank		0	179 863
Summa omsättningstillgångar		2 103 461	1 789 833
SUMMA TILLGÅNGAR		70 465 595	71 950 081

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
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	3 520 385	3 108 285
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 452 466	9 040 366
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 836 692	3 811 091
Årets resultat	789 694	437 702
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 626 387	4 248 792
Summa eget kapital	14 078 852	13 289 158
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 078 125
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		54 337 825
Medlemmarnas inre fond	Not 16	94 810
Leverantörsskulder		131 123
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 805 244
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		56 386 742
Summa skulder	56 386 742	58 660 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 465 595	71 950 081

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 344 573	2 131 605
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 798 114	1 886 305
	4 142 687	4 017 910
Erhållen ränta	1 916	380
Erlagd ränta	-1 556 795	-1 694 283
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 587 808	2 324 007
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 762	-98 939
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	113 319	-514 499
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 580 365	1 710 569
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-428 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-428 250
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 387 500	-2 293 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 387 500	-2 293 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	192 865	-1 011 431
Likvida medel vid årets början	1 415 605	2 427 036
Likvida medel vid årets slut	1 608 471	1 415 605
	192 865	-1 011 431

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.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	12 179 616	11 731 260
Årsavgiftsbortfall bostäder	-37 110	0
Årsavgift el	720	0
Hysesintäkt lokaler	28 548	28 104
Hysesintäkt garage och bilplatser	398 300	417 955
Hysesintäkt övrigt	13 310	7 894
Konsumtionsavgift el	0	720
Övriga intäkter i verksamheten	30 160	35 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	8 579
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 955	24 070
Övriga fakturerade kostnader	0	3 220
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 615	21 574
	12 645 114	12 279 372

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel.tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	49 096
	0	49 096

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-109 797	-223 682
El	-376 849	-368 510
Uppvärmning	-1 896 715	-1 763 333
Vatten	-679 616	-593 542
Renhållning	-376 880	-332 576
Bevakningskostnader	-21 238	-23 633
TV, bredband, iptelefoni	-417 211	-413 794
Obligatoriska besiktningar	0	-105 411
Serviceavtal	-71 919	-5 378
Hissar serviceavtal & besiktning	-91 003	-89 087
Förvaltningskostnader	-2 424 711	-2 538 181
Försäkringar	-87 931	-74 103
Fastighetsskatt	-210 520	-212 220
Övriga driftskostnader	-225 436	-203 864
	-6 989 826	-6 947 314

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll huskropp utvändigt	-16 900	-123 659
	-16 900	-123 659

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 900	-18 400
Övriga förvaltningskostnader	-558 155	-593 298
Kostnader överlåtelse och panter	-15 580	-25 089
Föreningsverksamhet	-3 350	-3 000
Kontorsutrustning och -material	-9 301	-13 861
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 105	-12 485
Konsulter	-310 427	-51 391
Förbrukningsinventarier	-45 167	-12 007
Medlemsavgifter HSB	-69 521	-67 780
Stämma och styrelse	-28 270	-16 980
Arrende, hyra, leasing	-125 339	-129 184
	-1 194 114	-943 473

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-139 880	-142 000
Löner för anställda	-101 568	-89 612
Övriga arvoden	0	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-126
Revisionsarvode	-3 591	-7 000
Sociala avgifter	-56 547	-55 874
	-301 586	-296 112

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 676 273	-1 764 465
Markanläggningar	-107 408	-107 408
Installationer och inventarier	-14 433	-14 432
	-1 798 114	-1 886 305



2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

2071

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 213 418	123 213 418
Ingående anskaffningsvärde mark	4 551 000	4 551 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 148 168	995 166
Årets investering markanläggning	0	1 153 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 912 586	129 912 586

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 626 996	-23 862 531
Årets avskrivningar byggnader	-1 676 273	-1 764 465
Ingående avskrivningar markanläggningar	-435 172	-327 764
Årets avskrivningar markanläggningar	-107 408	-107 408
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 845 849	-26 062 168

Nedskrivning byggnader -33 705 103 -33 705 103

Utgående redovisat värde 68 361 634 70 145 315

Redovisade värden byggnader	62 205 046	63 881 319
Redovisade värden mark	4 551 000	4 551 000
Redovisade värden markanläggningar	1 605 588	1 712 996

Fastighetsbeteckning: Holje 116:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	56 000 000	13 400 000	69 400 000	70 000 000
Lokaler	1965	168 000	64 000	232 000	222 000
		56 168 000	13 464 000	69 632 000	70 222 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
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	-278 846	-264 414
Årets avskrivningar	-14 433	-14 432
Utgående avskrivningar	-293 279	-278 846

Utgående redovisat värde 0 14 433

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	38 260	16 604
Övrig skattefordran	3 463	1 763
	<u>41 723</u>	<u>18 367</u>

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	94 644	87 931
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 351	35 526
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 586	112 236
	<u>247 581</u>	<u>235 693</u>

Not 14 BANK

Sparbanken i Karlshamn	0	179 863
	<u>0</u>	<u>179 863</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)	2,71%	2026-05-15	12 528 450	1 850 000
SBAB (SCBC)	2,71%	2026-05-15	18 093 750	375 000
SBAB (SCBC)	2,72%	2026-07-22	18 750 000	0
SBAB (SCBC)	2,75%	2026-04-16	4 078 125	112 500
SBAB (SCBC)	2,95%	2026-09-15	887 500	50 000
			<u>54 337 825</u>	<u>2 387 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 54 337 825
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 54 337 825

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,77%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 9 550 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 400 325
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	94 810	94 810
	<u>94 810</u>	<u>94 810</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 616	1 387
Arbetsgivaravgifter	1 624	472
Övriga kortfristiga skulder	12 500	12 333
	<u>17 740</u>	<u>14 192</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	23 187	0
Upplupna sociala avgifter	5 290	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	485 774	463 843
Upplupen revision	17 400	16 500
Upplupen fastighetsförvaltning	216 096	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 010 097	955 898
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 400	0
	1 805 244	1 436 241

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-20 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Agne Ziethén	 Alexander Kirmeier	 Annika Widerstrand
..... Birgitta Sörensen	 Björn Olsson	 Claes Göran Olsson
..... Dennis Pettersson	 Mihai Costaniuc	 Stefan Nilsson

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

Per-Ola Nilsson Revisor vald av föreningsstämman	Tim Sjöo BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Boken i Olofström 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.

Olofström

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Ola Nilsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-22 kl. 18:00:14



Claes Göran Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:33:36



Agne Ziethén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:07:29



Stefan Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:53:57



Alexander Kirmeier

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 23:25:10



Annika Widerstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:12:01



Birgitta Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 22:46:58



Mihai Costaniuc

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:09:42



Björn Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 06:55:22



Per-Ola Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:10:20



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:37:20



Revisionsberättelse 2025

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

Per-Ola Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:05:32



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:36:57



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.