



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Boken i Lindesberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Boken i Lindesberg med säte i Lindesberg org.nr. 777100-1158 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hagaberg 11:1	1968-01-01	1968
Hagaberg 11:2	1968-01-01	1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7299
44	garageplatser	0
20	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
Totalt 182 objekt		7299

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åke Utter	Ordförande	2022-06-11
Joakim Saarenpää	Ledamot	2020-06-29
Emelie Häggström	Ledamot	2022-06-11
Sirkku Eskola	Suppleant	2021-10-06
Nina Geschwind	Ledamot	2022-06-11
Eva Andersson	HSB-ledamot	2020-06-29
Ingela Frödén	Suppleant	2022-06-11



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Utter, Joakim Saarenpää, Ingela Frödén och Sirkku Eskola.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Joakim Saarenpää och Åke Utter.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Märta Irene Eriksson med Carl-Henric Ling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Åke Utter utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Joakim Saarenpää som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11 i samlingslokalen vid Norevägen. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi vara bra. Troligen kommer månadsavgifterna att behöva höjas något inom de närmsta åren.

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 2022-07-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008-2010	Stamreovering
2015	Radgarage, 12 platser
2016	Dörrar
2017	Solceller
2020-2021	Fönsterbyte

Under året har följande underhåll utförts: nya golvbrunnar till källarnedgångarna, 3 stycken gymlokaler, ny allmän grillplats, nya halkskydd till samtliga portingångar, eluttag i samtliga garage, 3 stycken HLR/DHLR-hjärtstartare, Biozone i soprummen, åtgärder samtliga skyddsrum. Samtliga fastigheter är uppdaterade enligt SBA. Målnign av fasad mot fönster. Fjärrvärme i garagen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: IMD (individuellt mätdata)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har fått 5 stycken informationsblad sedan juni 2022.

Föreningen har egen hemsida: www.bokenlindesberg.se

Föreningen har egen e-postadress: bokenlindesberg@gmail.com

Under året har föreningen anordnat 2 städdagar, julfest, medlemsmöte, virknings-/stickcafé.

Under 2023 kommer den nya grillplatsen att invigas. HSB firar 100 år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	110	143	180	180	252
Skuldsättning, kr/kvm	1 315	1 476	1 506	1 506	558
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	1
Energikostnad, kr/kvm	194	191	175	175	173
Driftskostnad, kr/kvm	458	419	402	402	363
Årsavgifter, kr/kvm	568	568	568	568	541
Totala intäkter, kr/kvm	626	621	629	630	644
Nettoomsättning, tkr	4 570	4 534	4 532	4 536	4 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-701	211	1 099	1 348	1 452
Soliditet, %	53	50	36	36	67

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	777 500	0	0	777 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 205 089	0	-588 975	4 616 114
S:a bundet eget kapital, kr	5 982 589	0	-588 975	5 393 614
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 161 561	210 657	588 975	7 961 193
Årets resultat, kr	210 657	-210 657	-700 965	-700 965
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 372 218	0	-111 990	7 260 228
S:a eget kapital, kr	13 354 807	0	-700 965	12 653 842

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 878 975 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	7 372 218
Årets resultat, kr	-700 965
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	878 975
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 260 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 260 228

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 570 367	4 534 208
Summa rörelseintäkter		4 570 367	4 534 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 342 844	-3 056 365
Planerat underhåll	Not 4	-878 975	-342 450
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-308 525	-223 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-621 675	-488 313
Summa rörelsekostnader		-5 152 019	-4 110 191
Rörelseresultat		-581 652	424 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 962	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-126 275	-213 359
Summa finansiella poster		-119 313	-213 359
Årets resultat		-700 965	210 657
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-290 000	-308 000
Disposition underhållsfond		878 975	342 450
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		588 975	34 450
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-111 990	245 107

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	20 163 034	21 195 287
Mark	Not 10	710 722	710 722
Inventarier	Not 11	110 454	83 625
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	26 460	0
		<u>21 010 670</u>	<u>21 989 634</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 020 670</u>	<u>21 999 634</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	14 510	4 065
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 273 063	4 200 799
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	125 528	67 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 619	253 576
		<u>2 691 721</u>	<u>4 525 502</u>
Kassa och bank	Not 16	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 696 721</u>	<u>4 530 502</u>
Summa tillgångar		<u>23 717 391</u>	<u>26 530 136</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		777 500	777 500
Underhållsfond		4 616 114	5 205 089
		<u>5 393 614</u>	<u>5 982 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 961 193	7 161 561
Årets resultat		-700 965	210 657
		<u>7 260 229</u>	<u>7 372 218</u>
Summa eget kapital		<u>12 653 843</u>	<u>13 354 808</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	9 400 000	9 600 000
		<u>9 400 000</u>	<u>9 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	200 000	1 171 827
Leverantörsskulder		299 100	385 180
Fond för inre underhåll		458 986	476 438
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	28 260	835 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	677 203	706 084
		<u>1 663 548</u>	<u>3 575 328</u>
Summa skulder		<u>11 063 548</u>	<u>13 175 328</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 717 391</u>	<u>26 530 136</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-700 965	210 657
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	621 675	488 313
Kassaflöde från löpande verksamhet	-79 290	698 970
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 954	-32 066
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-939 954	-10 150 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 113 197	-9 483 526
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	398 714	-3 729 643
Investeringar i maskiner/inventarier	-41 425	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	357 289	-3 729 643
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 171 827	-223 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 171 827	-223 000
Årets kassaflöde	-1 927 735	-13 436 169
Likvida medel vid årets början	4 205 799	17 641 968
Likvida medel vid årets slut	2 278 063	4 205 799

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,77 %

Laddstolpar 10 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 529 554 kr. (2 529 554 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 144 605	4 144 608
Hyror	170 197	170 283
Övriga avgifter	269 954	269 184
Övriga intäkter	46 272	9 887
Bruttoomsättning	4 631 028	4 593 962
Hyesrabatter och övriga avdrag	-300	-120
Hyesbortfall	-10 960	-10 233
Avsatt till inre fond	-49 401	-49 401
	4 570 367	4 534 208
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	461 455	456 083
Reparationer	198 507	212 617
El	141 172	120 568
Uppvärmning	988 196	1 004 752
Vatten	284 808	268 073
Sophämtning	223 685	128 697
Övriga avgifter	387 901	385 384
Förvaltningskostnader	362 542	245 426
Fastighetsavgift	117 390	113 230
Övriga driftskostnader	177 187	121 535
	3 342 844	3 056 365
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	878 975	342 450
	878 975	342 450
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 625	65 031
Övriga arvoden	144 675	105 525
Revisorsarvode	6 714	6 450
Löner och andra ersättningar	23 941	4 033
Sociala kostnader	62 570	42 024
	308 525	223 063
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	607 079	477 860
Inventarier	4 143	0
Tekniska anläggningar	10 453	10 453
	621 675	488 313
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 851	0
Ränteintäkter skattekonto	111	0
	6 962	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	126 175	162 334
Övriga finansiella kostnader	100	51 025
	126 275	213 359

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	26 456 884	11 793 157
Årets justering anskaffningsvärde	-425 174	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	14 935 458
Årets utrangering		-271 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 031 710	26 456 884
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 261 597	-5 055 468
Årets utrangering	0	271 731
Årets avskrivningar	-607 079	-477 860
Utgående avskrivningar	-5 868 676	-5 261 597
Bokfört värde	20 163 034	21 195 287
Taxeringsvärde för Hagaberg 11.:1, 11:2 i Lindesberg. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	29 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	404 000	408 000
	29 404 000	28 408 000
Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	6 800 000
Mark - lokaler	475 000	475 000
	7 675 000	7 275 000
Taxeringsvärde totalt	37 079 000	35 683 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	710 722	710 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 722	710 722
Bokfört värde	710 722	710 722
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	131 045	131 045
Årets investeringar	41 425	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 470	131 045
Ingående avskrivningar	-47 420	-36 967
Årets avskrivningar	-14 596	-10 453
Utgående avskrivningar	-62 016	-47 420
Bokfört värde	110 454	83 625
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	26 460	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 460	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
2 andelar i Solel i Lindesberg	10 000	10 000
	10 000	10 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 510	4 065		
		14 510	4 065		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		24 276	5 933		
Skattekonto		101 252	54 015		
Övriga fordringar		0	7 114		
		125 528	67 062		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		5 000	5 000		
		5 000	5 000		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	777 500	5 205 089	7 161 561	210 657	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			210 657	-210 657	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-878 975	878 975		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		290 000	-290 000		
Årets resultat				-700 965	
Belopp vid årets slut	777 500	4 616 114	7 961 193	-700 965	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31539307	1,26%	2024-11-14	4 800 000	100 000
SBAB	31540038	1,31%	2025-11-14	4 800 000	100 000
				9 600 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 400 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 600 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				11 004 000	11 004 000
Summa ställda säkerheter				11 004 000	11 004 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	223 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	948 827
				200 000	1 171 827
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 781	41 829
Källskatt				18 109	53 097
Mervärdesskatt				1 370	0
Övriga kortfristiga skulder				0	740 874
				28 260	835 800
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				418 471	433 073
Upplupna räntekostnader				0	1 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				258 732	271 845
				677 203	706 084

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Lindesberg, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Emelie Häggström

.....
Eva Andersson

.....
Åke Utter

.....
Joakim Saarenpää

.....
Nina Geschwind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Märta Irene Eriksson

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Lindesberg, org.nr. 777100-1158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Lindesberg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Brf Boken i Lindsberg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Lindsberg den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Märta Irene Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Boken i Lindesberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE UTTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 17:54:31



EMELIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:42:30



EVA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 09:16:21



JOAKIM SAARENPÄÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 17:51:15



NINA GESCHWIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:21:18



MÄRTA IRENE ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:46:29



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:40:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Boken i Lindesberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÄRTA IRENE ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:47:56

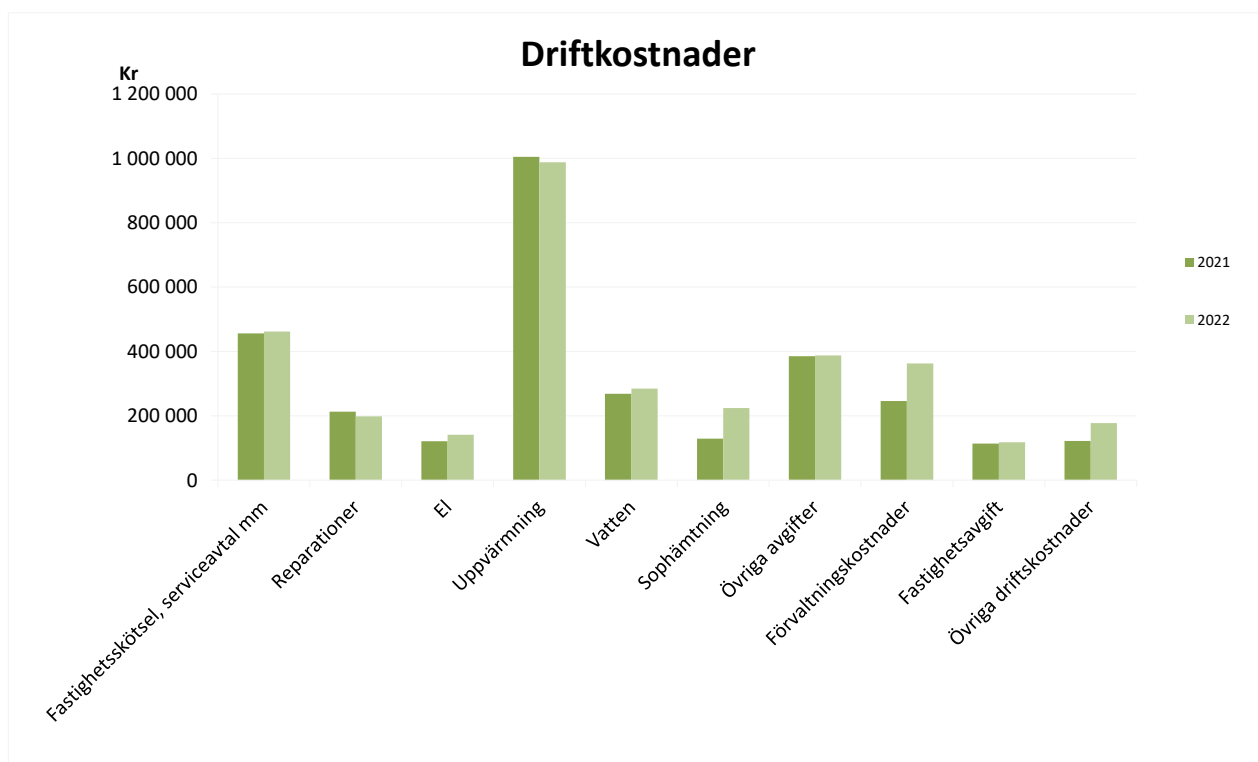
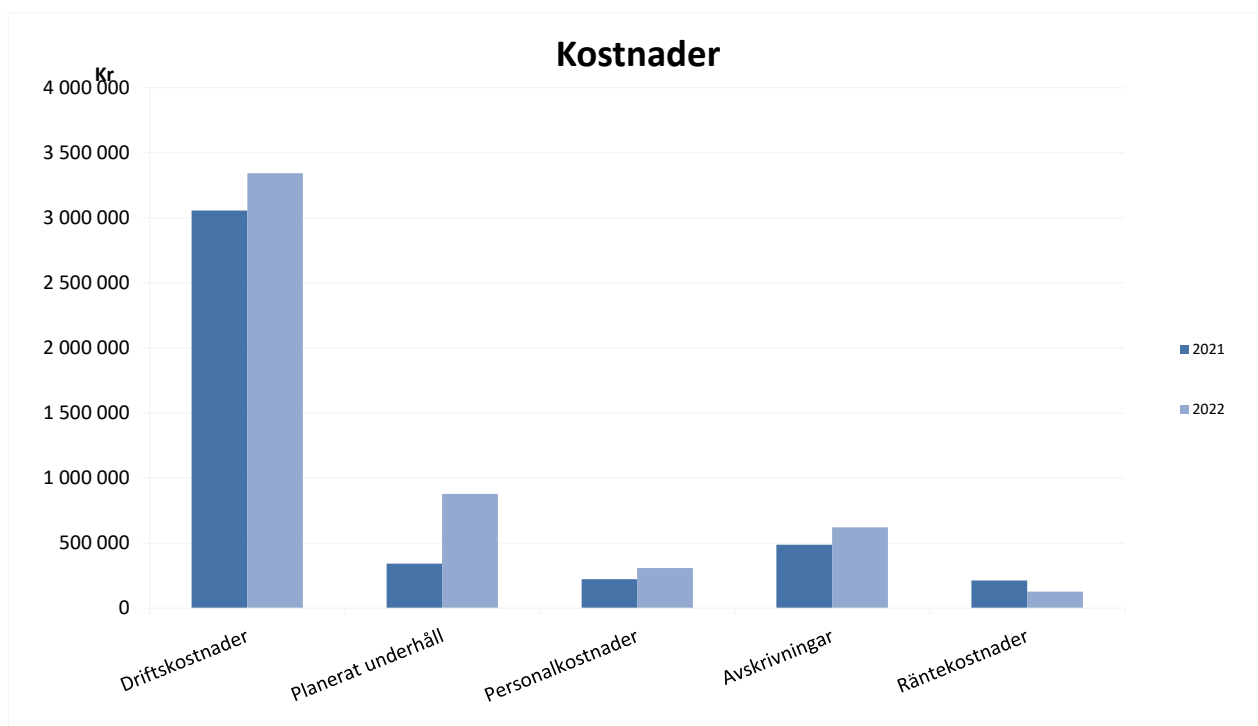


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:44:09







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Boken i Lindesberg



110
KR/KVM
SPARANDE



1315
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



194
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



568
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 110 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1315 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 194 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 568 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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