



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bokeberg 21	1963-01-01	1967
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	152
32	p-platser	0
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17505
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	489
Totalt 262 objekt		18146

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	Fr.o.m.
Ulf Hejman	Ordförande	2021-06-01
Leif Tuvevsson	Ledamot	2021-06-01
Marie Westerblad	Ledamot	2022-06-01
Ulrika Wernersson	Ledamot	2022-06-01
Hossin Karimi	Ledamot	2022-06-01
Lotta Woxberg Lindsjö	Suppleant	2021-06-01

AK

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Hejman, Leif Tufvesson och Lotta Woxberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leif Tuveesson, Marie Westerblad, Ulrika Wernersson, Ulf Hejman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rickard Björkman (sammankallande), Mette Sömberg samt Hans Wilander, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 43 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-15. Fastighetsbesiktningen kommer ligga till grund för planering av större arbeten kommande år, till exempel målning av trapphus.

Utöver fastighetsbesiktningen har skyddsrummen besiktigats för att kunna användas enligt gällande lag.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har utförts under året.

Under år 2021 framkom att det saknades brandtätning mellan lägenheterna efter stambytet och badrumsrenoveringen. Styrelsen har med hjälp av konsulter och jurister påbörjat arbetet under det året och för dialog med NCC som utförde projektet. Vid kontroller i olika delar av byggnaden framkom att det saknas brandtätning i samtliga badrum. Arbetet med att åtgärda brandtätningen har pågått under 2022 och kommer slutföras under 2023.

För medlemmar finns möjlighet att nyttja bastu, pingisrum, gym, boulebana, samlingslokal (mot avgift) samt extra parkeringsplats finns att hyra

AG

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Brandtätning avloppsstammar i badrum, pågående
 Byte passagesystem
 Nya tvättmaskiner

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Fasadrenovering
2005	Fönsterbyte
2007-2009	Stambyte med badrumsrenovering
2022	Passagesystem

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

Laddstolpar
 Uppfräschning utemiljö
 Elsäkerhetskontroll
 Installera hjärtstartare för alla, Drottninggatan 115
 Målning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 28 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 266.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	176	162	190	205	227
Skuldsättning, kr/kvm	2 711	2 157	2 253	2 353	2 450
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	141	139	114	127	131
Driftskostnad, kr/kvm	365	378	348	339	309
Årsavgifter, kr/kvm	619	613	606	607	600
Totala intäkter, kr/kvm	609	602	594	594	588
Nettoomsättning, tkr	11 013	10 894	10 771	10 774	10 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 474	863	937	520	-15 082
Soliditet, %	19	21	19	17	14

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

AO

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	0	0	261 387	261 387
S:a bundet eget kapital, kr	832 200	0	261 387	1 093 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 459 304	863 018	-261 387	10 060 935
Årets resultat, kr	863 018	-863 018	1 474 499	1 474 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 322 322	0	1 213 112	11 535 434
S:a eget kapital, kr	11 154 522	0	1 474 499	12 629 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 630 000 kr samt ianspråktagande skett med 368 613 kr

AO

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	10 322 322
Årets resultat, kr	1 474 499
Reservation till underhållsfond, kr	-630 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	368 613
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 535 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 535 434

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

AC

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 012 537	10 894 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 350	36 047
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 043 887	10 930 069
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 626 678	-6 862 028
Underhåll enligt plan	Not 5	-368 613	-727 868
Övriga externa kostnader	Not 6	-301 992	-504 597
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-285 905	-244 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 355 318	-1 355 318
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 938 506	-9 694 631
RÖRELSERESULTAT		2 105 381	1 235 438
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 277	12 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 159	-385 230
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-630 882	-372 420
ÅRETS RESULTAT		1 474 499	863 018

Ar

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	46 676 011	48 031 330
Pågående nyanläggningar	Not 10	13 054 682	275 392
Summa materiella anläggningstillgångar		59 730 693	48 306 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 731 193	48 307 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	6 568
Avräkningskonto HSB		24 853	18 533
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	28 919	28 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	188 207	204 987
Summa kortfristiga fordringar		243 187	258 973
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 617	9 189
Bank	Not 15	6 809 577	3 326 683
Summa kassa och bank		6 811 195	3 335 872
Summa omsättningstillgångar		7 054 382	6 094 844
SUMMA TILLGÅNGAR		66 785 575	54 402 066

A6

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	782 200	782 200
Upplåtelseavgifter	50 000	50 000
Fond för yttre underhåll	261 387	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 093 587</u>	<u>832 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 060 935	9 459 304
Årets resultat	1 474 499	863 018
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>11 535 434</u>	<u>10 322 322</u>
Summa eget kapital	<u>12 629 021</u>	<u>11 154 522</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 31 840 214	31 830 780
Övriga långfristiga skulder	Not 17 0	8 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>31 840 214</u>	<u>31 839 180</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17 347 196	7 301 630
Medlemmarnas inre fond	Not 18 1 711 261	1 658 297
Leverantörsskulder	1 953 789	994 626
Aktuell skatteskuld	Not 19 41 090	25 158
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 6 329	12 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 256 675	1 415 913
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>22 316 340</u>	<u>11 408 364</u>
Summa skulder	<u>54 156 554</u>	<u>43 247 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>66 785 575</u>	<u>54 402 066</u>

At

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 105 381	1 235 438
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 355 318	1 355 318
	<u>3 460 699</u>	<u>2 590 756</u>
Erhållen ränta	7 437	12 810
Erlagd ränta	-567 727	-387 048
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 900 409</u>	<u>2 216 518</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 945	-62 645
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	794 979	359 023
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 714 333</u>	<u>2 512 896</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-12 779 290	-275 392
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-12 779 290</u>	<u>-275 392</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	10 046 600	-1 745 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>10 046 600</u>	<u>-1 745 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	981 643	492 504
Likvida medel vid årets början	5 854 405	5 361 901
Likvida medel vid årets slut	<u>6 836 048</u>	<u>5 854 405</u>
	981 643	492 504

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

Ao

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: 15 - 120 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktigt försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 887 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.

AG

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 890 264	10 770 181
Årsavgifter lokaler	253 656	251 148
Hysesintäkt lokaler	49 692	50 642
Hysesintäkt garage och bilplatser	73 400	75 400
Hysesintäkt övrigt	2 100	300
Hysesrabatter	0	-150
Avsatt till inre fond	-296 305	-296 305
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 227	2 382
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	34 503	40 424
	11 012 537	10 894 022
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	31 350	36 047
	31 350	36 047
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-740 411	-1 008 433
El	-444 722	-335 560
Uppvärmning	-1 450 102	-1 503 748
Vatten	-664 817	-678 109
Renhållning	-328 002	-300 809
Bevakningskostnader	-30 896	-40 928
TV, bredband, iptelefoni	-314 031	-309 397
Obligatoriska besiktningar	-125 947	-83 831
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 580	-26 342
Förvaltningskostnader	-1 962 036	-1 953 252
Försäkringar	-162 772	-154 960
Fastighetsskatt	-364 479	-342 629
Övriga driftskostnader	-19 884	-124 031
	-6 626 678	-6 862 028
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-191 434	-81 430
Underhåll installationer	-177 179	-79 351
Underhåll huskropp utvändigt	0	-150 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-417 087
	-368 613	-727 868
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 000	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-21 244	-60 507
Kostnader överlåtelse och panter	-46 438	-44 049
Föreningsverksamhet	-7 502	0
Kontorsutrustning och -material	-359	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 087	-25 448
Konsulter	-87 270	-256 248
Medlemsavgifter HSB	-67 900	-67 900
Stämma och styrelse	-23 192	-29 946
	-301 992	-504 597

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-146 630	-139 920
Övriga arvoden	-78 642	-47 385
Revisionsarvode	-7 245	-7 140
Sociala avgifter	-53 388	-50 374
	<u>-285 905</u>	<u>-244 819</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 126 587	-1 126 587
Markanläggningar	-228 732	-228 732
	<u>-1 355 318</u>	<u>-1 355 318</u>

Ad

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 786 153	65 786 153
Ingående anskaffningsvärde mark	1 254 506	1 254 506
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 149 247	9 149 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 189 906	76 189 906

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 100 010	-24 973 424
Årets avskrivningar byggnader	-1 126 587	-1 126 587
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 058 566	-1 829 835
Årets avskrivningar markanläggningar	-228 732	-228 732
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 513 895	-28 158 577

Utgående redovisat värde

46 676 011 48 031 330

Redovisade värden byggnader	38 559 556	39 686 143
Redovisade värden mark	1 254 506	1 254 506
Redovisade värden markanläggningar	6 861 949	7 090 681

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 21

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	120 000 000	31 200 000	151 200 000	122 000 000
Lokaler		1 993 000	885 000	2 878 000	2 019 000
		121 993 000	32 085 000	154 078 000	124 019 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 897 000	53 897 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	53 897 000	53 897 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	275 392	0
Årets Investering	12 779 290	275 392
Utgående värde pågående nyanläggningar	13 054 682	275 392

Pågående nyanläggningar avser brandceller och passagesystem. Arbetet planeras vara klart 2023.
Beräknad kostnad för brandceller är ca 12 000 000 kr, passagesystem ca 2 000 000 kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	28 919	28 884
	28 919	28 884

AC

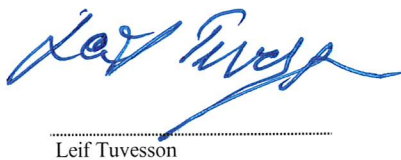
	2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	60 409	78 557		
Upplupna ränteintäkter	0	3 160		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 798	123 270		
	188 207	204 987		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0	2 500 000		
	0	2 500 000		
Not 15 BANK				
Sparbanken Skåne	6 809 577	3 326 683		
	6 809 577	3 326 683		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
Nordea Hypotek AB	3,60%	2026-07-15	1 786 630	130 000
Nordea Hypotek AB	0,95%	2023-07-19	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	0,85%	2023-07-19	5 707 196	600 000
Nordea Hypotek AB	1,05%	2024-07-17	6 228 584	600 000
Stadshypotek AB	0,89%	2024-03-01	9 560 000	320 000
Stadshypotek AB	0,82%	2023-09-30	275 000	100 000
Stadshypotek AB	3,22%	2027-06-01	11 880 000	240 000
Stadshypotek AB	4,26%	2030-09-30	3 750 000	75 000
			49 187 410	2 065 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				31 840 214
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 365 000
Lån som ska konverteras inom ett år				15 982 196
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				17 347 196
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				8 260 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				38 862 410
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Depositioner			0	8 400
			0	8 400
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			1 658 297	1 602 157
Avsättning			296 305	296 305
Uttag			-243 340	-240 165
			1 711 261	1 658 297
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			41 090	25 158
			41 090	25 158
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt			750	1 200
Övriga kortfristiga skulder			5 579	11 540
			6 329	12 740

	2022-12-31	2021-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 026	260 250
Upplupna räntekostnader	109 884	42 452
Upplupen revision	21 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 002 715	946 197
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 050	147 014
	<u>1 256 675</u>	<u>1 415 913</u>

Hässleholm 2023-02-08



Hossin Karim



Leif Tuvevesson



Marie Westerblad

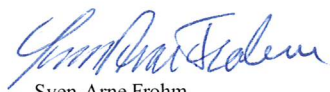


Ulf Hejman

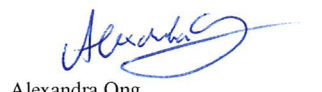


Ulrika Wernersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-12



Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bokeberg i Hässleholm 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen pågår arbete med brandtätning.

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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

AO

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 Bokeberg i Hässleholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

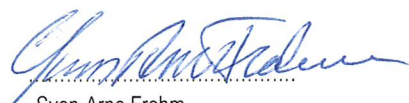
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Hässleholm den 12/2 2023


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

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.