

ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	152
32	p-platser	0
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17504
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	488
Totalt 262 objekt		18144

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

Ac

Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

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) och Damir Gubelic vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-27 angående brandtättningsarbetet. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. På stämman informerade jurist om varför föreningen inte kan gå vidare med stämning angående brandtätningen. Juristerna har gjort bedömningen att föreningen inte har möjlighet att få någon ersättning på grund av preskriptionstiden har förflutit. Problemet med att det saknades brandceller mellan lägenheterna upptäcktes under 2020 i samband med att ett arbete utfördes i en av lägenheterna.

Föreningen skulle riktat krav mot NCC innan garantin löpte ut i november 2014, kravet kom till NCC först i augusti 2020. Det har genomförts garantibesiktningar efter två och fem år efter entreprenadens slut, det har då varit möjligt att påtala felet med bristande brandskydd, vilket inte gjorts.

Föreningen skulle riktat krav mot HSB Skåne, som var ombud för föreningen i entreprenaden, skulle gjorts senast under hösten 2020 men gjordes först under 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-13.

Föreningen har under de senaste åren haft stora kostnader för jurister med anledning av utredningen kring brandtätningarna i badrumen och möjlighet till att få ersättning från entreprenören som utförde stambytet.

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

Föreningen har under året firat 60 års jubileum.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Brandtätning avloppsstammar i badrum
Kameraövervakning
Underhållsspolning av samtliga stammar
Installerat hjärtstartare på Drottninggatan 115

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Fasadrenovering
2005	Fönsterbyte
2007-2009	Stambyte med badrumsrenovering
2022	Passagesystem
2023	Brandtätning avloppsstammar

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

Byta ut värmecentralen i affärslokalerna
Målning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 266 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 270.

At

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	102	176	162	190	205
Skuldsättning, kr/kvm	2 805	2 711	2 157	2 253	2 353
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 829	2 734	2 175	2 272	2 373
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	161	141	139	114	127
Årsavgifter, kr/kvm	644	619	613	606	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	638	609	602	594	594
Nettoomsättning, tkr	11 441	11 013	10 894	10 771	10 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	1 474	863	937	520
Soliditet, %	18	19	21	19	17

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. 2023 finns exceptionella kostnader avseende jurist samt elstöd som inte är medräknat i nyckeltalet.

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

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

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

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

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på 176 tkr, detta är till följd av de höga juristkostnaderna som föreningen haft under 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll. Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	261 387	0	519 811	781 198
S:a bundet eget kapital, kr	1 093 587	0	519 811	1 613 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 060 935	1 474 499	-519 811	11 015 623
Årets resultat, kr	1 474 499	-1 474 499	-176 140	-176 140
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 535 434	0	-695 951	10 839 483
S:a eget kapital, kr	12 629 021	0	-176 140	12 452 881

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 726 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 189 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	11 535 434
Årets resultat, kr	-176 140
Reservation till underhållsfond, kr	-726 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 189
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 839 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 839 483

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 441 263	11 012 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 751	31 350
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 582 014	11 043 887
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 660 658	-6 626 678
Underhåll enligt plan	Not 5	-206 189	-368 613
Övriga externa kostnader	Not 6	-762 606	-301 992
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-305 271	-285 905
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 569 523	-1 355 318
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 504 248	-8 938 506
RÖRELSERESULTAT		1 077 766	2 105 381
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 018	4 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 257 924	-635 159
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 253 906	-630 882
ÅRETS RESULTAT		-176 140	1 474 499

A-c

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	63 844 026	46 676 011
Pågående nyanläggningar	Not 10	127 952	13 054 682
Summa materiella anläggningstillgångar		63 971 978	59 730 693
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		63 972 478	59 731 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 626	1 208
Avräkningskonto HSB		0	24 853
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	29 452	28 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	198 479	188 207
Summa kortfristiga fordringar		230 557	243 187
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		11 316	1 617
Bank	Not 15	3 353 049	6 809 577
Summa kassa och bank		3 364 365	6 811 195
Summa omsättningstillgångar		4 594 922	7 054 382
SUMMA TILLGÅNGAR		68 567 400	66 785 575

A6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
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	781 198	261 387
Summa bundet eget kapital	1 613 398	1 093 587
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 015 623	10 060 935
Årets resultat	-176 140	1 474 499
Summa fritt eget kapital	10 839 483	11 535 434
Summa eget kapital	12 452 881	12 629 021
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 34 783 826	31 840 214
Summa långfristiga skulder	34 783 826	31 840 214
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	16 113 584	17 347 196
Medlemmarnas inre fond	Not 17 1 785 584	1 711 261
Leverantörsskulder	1 902 360	1 953 789
Aktuell skatteskuld	Not 18 62 568	41 090
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 11 937	6 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 454 659	1 256 675
Summa kortfristiga skulder	21 330 693	22 316 340
Summa skulder	56 114 519	54 156 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 567 400	66 785 575

AD

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 077 766	2 105 381
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 569 523	1 355 318
	<u>2 647 290</u>	<u>3 460 699</u>
Erhållen ränta	533	7 437
Erlagd ränta	-1 147 352	-567 727
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 500 470</u>	<u>2 900 409</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 738	18 945
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	137 392	794 979
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 629 125</u>	<u>3 714 333</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 418 814	-12 779 290
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 418 814</u>	<u>-12 779 290</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 710 000	10 046 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 710 000</u>	<u>10 046 600</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 079 689	981 643
Likvida medel vid årets början	6 836 048	5 854 405
Likvida medel vid årets slut	4 756 359	6 836 048
	<u>-2 079 689</u>	<u>981 643</u>

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 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: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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	4 887 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*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 318 806	10 890 264
Årsavgifter lokaler	263 808	253 656
Hysesintäkt lokaler	41 346	49 692
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 200	73 400
Hysesintäkt övrigt	900	2 100
Avsatt till inre fond	-296 305	-296 305
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 157	5 227
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 201	34 503
Övriga fakturerade kostnader	150	0
	11 441 263	11 012 537

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	140 751	31 350
	140 751	31 350

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 454 405	-740 411
El	-630 132	-444 722
Uppvärmning	-1 574 811	-1 450 102
Vatten	-718 507	-664 817
Renhållning	-348 001	-328 002
Bevakningskostnader	-30 649	-30 896
TV, bredband, iptelefoni	-315 900	-314 031
Obligatoriska besiktningar	-4 188	-125 947
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 772	-18 580
Förvaltningskostnader	-1 986 109	-1 962 036
Försäkringar	-174 219	-162 772
Fastighetsskatt	-379 949	-364 479
Övriga driftskostnader	-17 016	-19 884
	-7 660 658	-6 626 678

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-191 434
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-206 189	0
Underhåll installationer	0	-177 179
	-206 189	-368 613

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 625	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-65 451	-21 244
Kostnader överlåtelse och panter	-43 512	-46 438
Föreningsverksamhet	-21 444	-7 502
Kontorsutrustning och -material	0	-359
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-32 739	-27 087
Konsulter	-451 277	-87 270
Förbrukningsinventarier	-17 281	0
Medlemsavgifter HSB	-67 900	-67 900
Stämma och styrelse	-42 378	-23 192
	-762 606	-301 992

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-127 450	-146 630
Övriga arvoden	-109 125	-78 642
Revisionsarvode	-7 875	-7 245
Sociala avgifter	-60 821	-53 388
	<u>-305 271</u>	<u>-285 905</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 340 792	-1 126 587
Markanläggningar	-228 732	-228 732
	<u>-1 569 523</u>	<u>-1 355 318</u>

A0

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 786 153	65 786 153
Årets investering byggnader	18 737 538	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 254 506	1 254 506
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 149 247	9 149 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 927 444	76 189 906

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 226 597	-26 100 010
Årets avskrivningar byggnader	-1 340 792	-1 126 587
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 287 298	-2 058 566
Årets avskrivningar markanläggningar	-228 732	-228 732
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 083 418	-29 513 895

Utgående redovisat värde

63 844 026

46 676 011

Redovisade värden byggnader	55 956 303	38 559 556
Redovisade värden mark	1 254 506	1 254 506
Redovisade värden markanläggningar	6 633 217	6 861 949

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 21

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

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 567 000	53 897 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	56 567 000	53 897 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	13 054 682	275 392
Årets Investering	5 810 808	12 779 290
Omklassificering till Byggnader och mark	-18 737 538	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	127 952	13 054 682

Pågående nyanläggningar avser utemiljö och fasadrenovering pizzerian.
Årets omklassificeringar avser brandceller och passagesystem.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29 452	28 919
	29 452	28 919

Aa

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	63 933	60 409
Upplupna ränteintäkter	3 485	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 061	127 798
	198 479	188 207

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-28	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	3 353 049	6 809 577
	3 353 049	6 809 577

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,60%	2026-07-15	1 656 630	130 000
Nordea Hypotek AB	4,55%	2025-07-16	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	4,56%	2025-07-16	5 107 196	600 000
Nordea Hypotek AB	4,76%	2027-09-15	3 950 000	200 000
Nordea Hypotek AB	1,05%	2024-07-17	5 628 584	600 000
Stadshypotek AB	0,89%	2024-03-01	9 240 000	320 000
Stadshypotek AB	3,22%	2027-06-01	11 640 000	240 000
Stadshypotek AB	4,26%	2030-09-30	3 675 000	75 000
			50 897 410	2 165 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 783 826**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 245 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 14 868 584
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 113 584**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,16%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 660 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 072 410
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 711 261	1 658 297
Avsättning	296 305	296 305
Uttag	-221 982	-243 340
	1 785 584	1 711 261

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	62 568	41 090
	62 568	41 090

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	600	750
Personalens källskatt	2 145	0
Arbetsgivaravgifter	1 101	0
Övriga kortfristiga skulder	8 091	5 579
	11 937	6 329

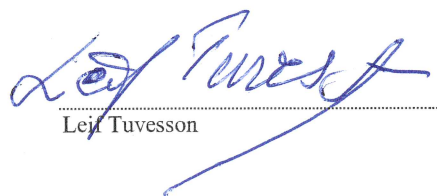
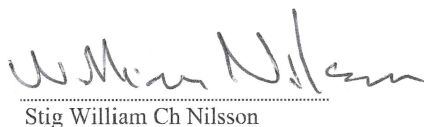
2023-12-31

2022-12-31


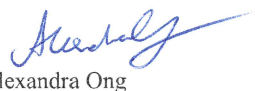
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 527	46 026
Upplupna räntekostnader	220 456	109 884
Upplupen revision	21 000	21 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 033 924	1 002 715
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 753	77 050
	1 454 659	1 256 675

Hässleholm 2024-03-13


Ulf Hejman
Hossin Karimi
Leif Tuveesson
Marie Westerblad
Stig William Ch Nilsson
Ulrika Wernersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-22


Sven-Arne Fröhm
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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen har brandtättningsarbetet slutförts under räkenskapsåret. Föreningen har inte gått vidare med stämning angående 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bokeberg i Hässleholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

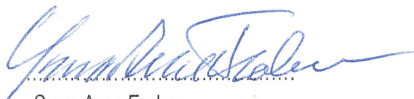
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse 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 22/3-2024



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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