



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Boken i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boken i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0406 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden samt marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boken 5		1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	850
Totalt 18 objekt		850

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Allan Wykman	Ordförande	2023-01-01	
Irma Ågren Persson	Ledamot	2023-01-01	
Ingvar Hedengård	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Tobias Götherström	Ledamot	2023-01-01	2023-06-13
David Höggren	Ledamot	2023-01-01	
Gabriel Björk	Ledamot	2023-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabriel Björk, David Höggren samt Irma Ågren Persson..

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Irma Ågren Persson, Per-Allan Wykman, David Höggren och Gabriel Björk.

Revisorer har varit: Göran Öberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Per-Allan Wykman (sammankallande), Irma Ågren Persson, David Höggren samt Gabriel Björk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-09-22.

Upplysning vid förlust: Stigande inflation och ökade kostnader påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har delvis tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 7 % fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Byta samtliga elledningar, kontakter, trappautomater och centraler i lägenheter .
1999	Fönsterbyte och balkongdörrar.
2001	Byte av köksstammar .
2003	Installation av fjärrvärme.
2007	Återstående stammar Prolinemetoden inkl källare.
2011	Byte armatur och energilampor allmänna utrymmen.
2012	Nya lägenhets- och källardörrar .
2013	OVK
2018	Energideklaration .
2019	Fiberinstallation

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Dränering av fastigheten samt takbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	45	124	60	96	103
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	182	195	177	190
Årsavgifter, kr/kvm	635	635	622	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	102	100	100	102	102
Totala intäkter, kr/kvm	622	636	619	611	609
Nettoomsättning, tkr	529	532	526	520	519
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4	88	-6	68	80
Soliditet, %	82	83	80	82	80

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.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgifter.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 850	0	0	20 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	642 745	0	17 986	660 731
S:a bundet eget kapital, kr	663 595	0	17 986	681 581
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	250 936	88 103	-17 986	321 053
Årets resultat, kr	88 103	-88 103	-3 936	-3 936
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	339 039	0	-21 922	317 117
S:a eget kapital, kr	1 002 634	0	-3 936	998 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 014 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	339 039
Årets resultat, kr	-3 936
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 014
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	317 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	317 117

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	529 439	532 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 484
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		529 439	541 597
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-323 161	-280 142
Underhåll enligt plan	Not 5	-32 014	-7 266
Övriga externa kostnader	Not 6	-105 749	-80 999
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-73 574	-79 010
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-9 888	-10 189
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-544 386	-457 606
RÖRELSERESULTAT		-14 947	83 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 048	4 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		11 011	4 112
ÅRETS RESULTAT		-3 936	88 103

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	202 667	209 955
Inventarier och installationer	Not 10	7 799	10 399
Summa materiella anläggningstillgångar		210 466	220 354
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		210 966	220 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 546	64 546
Avräkningskonto HSB		394 810	363 591
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	295	644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	51 679	48 990
Summa kortfristiga fordringar		511 330	477 771
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 011 330	977 771
SUMMA TILLGÅNGAR		1 222 296	1 198 625

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	20 850	20 850	
Fond för yttre underhåll	660 731	642 745	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>681 581</u>	<u>663 595</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	321 053	250 936	
Årets resultat	-3 936	88 103	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>317 117</u>	<u>339 039</u>	
Summa eget kapital	<u>998 698</u>	<u>1 002 634</u>	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 15	97 322	84 553
Leverantörsskulder		38 844	28 467
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 458	1 621
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 750	3 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	84 224	77 364
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>223 598</u>	<u>195 991</u>
Summa skulder		<u>223 598</u>	<u>195 991</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>1 222 296</u>	<u>1 198 625</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-14 947	83 991
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	9 888	10 189
	-5 059	94 180
Erhållen ränta	10 402	3 550
Erlagd ränta	-37	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 306	97 730
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 694	-67 617
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 607	-33 281
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	31 219	-3 168
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-12 999
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-12 999
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 219	-16 167
Likvida medel vid årets början	863 591	879 758
Likvida medel vid årets slut	894 810	863 591
	31 219	-16 167

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	40 - 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	539 844	539 844
Avsatt till inre fond	-12 768	-12 768
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 363	5 037
	<u>529 439</u>	<u>532 113</u>
*TV, värme och vatten ingår i årsavgift		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	9 484
	<u>0</u>	<u>9 484</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-11 084	-6 174
El	-11 930	-9 626
Uppvärmning	-126 778	-120 236
Vatten	-44 490	-25 288
Renhållning	-27 186	-23 260
TV, bredband, iptelefoni	-29 455	-29 428
Förvaltningskostnader	-25 958	-24 488
Försäkringar	-20 803	-15 955
Fastighetsskatt	-17 814	-17 814
Övriga driftskostnader	-7 663	-7 873
	<u>-323 161</u>	<u>-280 142</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-7 266
Underhåll installationer	-22 500	0
Underhåll övrigt	-9 514	0
	<u>-32 014</u>	<u>-7 266</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 310	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-61 621	-54 951
Kostnader överlåtelse och panter	-3 676	-3 864
Föreningsverksamhet	-755	-635
Kontorsutrustning och -material	-463	-323
Konsulter	-11 110	0
Medlemsavgifter HSB	-12 070	-11 096
Stämma och styrelse	-4 745	-505
	<u>-105 749</u>	<u>-80 999</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	1
Arvode till styrelsen	-17 000	-14 000
Löner för anställda	-19 500	-27 888
Vicevårdsarvode	-15 000	-15 000
Övriga personalkostnader	-1 200	-1 200
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-16 874	-16 922
	<u>-73 574</u>	<u>-79 010</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-7 288	-7 589
Installationer och inventarier	-2 600	-2 600
	<u>-9 888</u>	<u>-10 189</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 140 636	1 140 636
Ingående anskaffningsvärde mark	3 000	3 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	257 335	257 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 400 971	1 400 971

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-933 681	-926 092
Årets avskrivningar byggnader	-7 288	-7 589
Ingående avskrivningar markanläggningar	-257 335	-257 335
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 198 304	-1 191 016

Utgående redovisat värde

202 667

209 955

Redovisade värden byggnader

199 667

206 955

Redovisade värden mark

3 000

3 000

Fastighetsbeteckning: Boken 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	4 345 000	1 593 000	5 938 000	5 938 000
		4 345 000	1 593 000	5 938 000	5 938 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	574 000	574 000
Summa ställda säkerheter	574 000	574 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	12 999	0
Årets investeringar	0	12 999
Utgående anskaffningsvärden	12 999	12 999

Ingående avskrivningar

-2 600

0

Årets avskrivningar

-2 600

-2 600

Utgående avskrivningar

-5 200

-2 600

Utgående redovisat värde

7 799

10 399

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	295	644
	295	644
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	22 263	20 803
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 736	14 719
Förutbetald administration	13 180	12 070
Upplupna ränteintäkter	1 500	854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	544
	51 679	48 990
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 12 mån	3,60%	2024-12-01
	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	84 553	87 350
Avsättning	12 768	12 768
Uttag	0	-15 565
	97 322	84 553
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 458	1 621
	1 458	1 621
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	855	2 362
Arbetsgivaravgifter	895	1 623
	1 750	3 985

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	0	5 115
Upplupna sociala avgifter	0	1 607
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	21 746	21 437
Upplupen revision	10 560	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	47 918	38 470
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 000	1 235
	84 224	77 364

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
David Höggren

.....
Gabriel Björk

.....
Ingvar Hedengård

.....
Irma Ägren Persson

.....
Per-Allan Wykman

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

Göran Öberg
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Oskarshamn, org.nr. 732800-0406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

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 Boken i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Öberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Boken i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ALLAN WYKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-15 kl. 14:57:56



GABRIEL BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 21:40:35



IRMA ÅGREN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 21:39:10



INGVAR HEDENGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 12:37:26



DAVID HÖGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 09:11:36



GÖRAN ÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 08:40:18



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 22:09:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Boken i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 08:39:23



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 22:09:02



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 star något i årsredovisningen.