



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bocken i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bocken i Falköping med säte i Falköping org.nr. 767800-0519 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rådjuret 15	1964-06-01	1967
Rådjuret 17	1967-02-24	1967
Hamstern 4	1968-12-27	2007
Totalt 3 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
14	lokaler (hyresrätt)	279
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3185
17	garageplatser	275
Totalt 73 objekt		3739

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 33 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Bernt Bragnå	Ordförande	
Anita Bucalic	Ledamot	
Annica Blomberg	Ledamot utsedd av HSB NG	
Dick Brissman	Ledamot	2023-09-22
Evelin Esseen	Ledamot	
Magnus Ingvarsson	Ledamot	
Joachim Fassé	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joachim Fassé och Magnus Ingvarsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bernt Bragnå, Evelin Esseen, Magnus Ingvarsson och Jan Olof Bogren (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Börje Neuman med Jörgen Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Bernt Bragnå som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-30, för att anta nya stadgar. På extrastämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med ca +6,7% 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 2023-09-18.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl BFS 1996:56 gjordes 2018 (intervall 6 år).

Sotning av imkanaler har skett under 2017, avglömt så nästa kommer att göras under 2024 (intervall 5 år).

Underhåll 2023

- Byte av ytterbelysning till ledlampor på garagen, kostnad 31 702:-
- Uppsättning av grindar till källargångarna, 2 st grindar med tillbehör, kostnad 61 106:-
- I våra värmecentraler har golven lutat fel i förhållande till golvbrunnarna, detta innebär vid läckage på värmecentralen att vi får onödiga skador, därför har det gjorts nytt gjolv i Hus B kostnad 51 227:-. Hus A kommer att åtgärdas så fort hantverkaren har tid.
- Byte av dator för porttelefon, kostnad 9 956:-

Total kostnad för detta underhåll 121 198:-

Reparationer och underhåll lägenheter

- Reparationer av kökskranar, kostnad 6 580:-. Delad självrisk vid två tillfällen av glasskador (stenkastning mot fönstren) 500:- x 2 = 1 000:-

Total kostnad reparationer lägenheter 7 580:-

Reparationer fastighet 2023

- Reparation. av armbågskontakt
- Lampbyte förråd
- Inköp filter till vädringsluckor
- Byte cylinder garagport
- Reparation uppställningsarm källardörr Hus A
- Byte reglercentral för varmvatten Hus A, kostnad 22 958:-
- Byte slutbleck ytterdörr Nflg. 16, kostnad 5 911:-
- Sabotage av kabel till ytterlampa källarnedgång Nflg 12 (någon har klippt av kabel), kostnad 1 092:-

Total kostnad fastigheten 70 908:-

Övrigt 2023

- Uteplatsen gavel Hus A har förändrats med att ta bort ett träd och ny lägre spalje har monterats för att hålla en lägre profil vad det gäller att ha en bättre möjlighet till insyn. Buskar i mitten vid träden har tagits bort och ersatts med gräs. Ingången har breddas och 3 st lampor har monterats för att få infarten mer belyst.
- Projektet "Trygghetsanalys & Trygg station" har pågått under året där föreningen har en representant.
- Lägenhet 35 har bytt ägare samt lägenhet 15 har överlåtits via gåva.

Underhåll 2024

- Hantverkarna har inte haft tid att åtgärda golvet i värmecentralen Hus A, förhoppningsvis har dom det under 2024.
- Styrelsen har beställt styr-och övervakningssystem för styrning, energioptimering och larmhantering av värme- och varmvattensystem med Lorentzons programvara "Styrdirigent". Syftet med installationen är energieffektivisering vilket bidrar till att minska energikostnader och samtidigt få ett jämnare inomhusklimat. Värmeanläggningen blir också mer lättskött då automatisk korrigering sker av värmekurvan med avseende på faktiska driftsvillkor såsom aktuella interna värmetillskott, byggnadens värmelagring samt sol- och vindpåverkan. Vi får även det uppkopplat så att vi kan övervaka det från dator, läsplatta eller mobiltelefon. Denna installation kostar 311 500:- där vi betalar 44 500/år i 7 år. Enligt uppgift skall vi spara ca 10% på uppvärmningen som 2023 var 475 265:-, enligt detta blir vår besparing ca 47 000:-/år.
- Övrigt kommer vi att vara återhållsamma med underhållet då styrelsen vill avvakta läget och se utvecklingen på olika kostnader. Det kommer att målas lite balkongtak, spaljeer som är dåliga och husgrunden behöver få en uppfrysning.

Framtiden

2020 fick föreningen in två stycken motioner om ett önskemål att föreningen skulle glasa in balkongerna, tyvärr så kom pandemin och orsakade att vi inte kunde samlas för att behandla dessa, men nu har frågan kommit upp igen och föreningen har kontaktat Balco som inglasar och bygger ut balkonger, så under våren 2024 har vi förhoppningen om att det skall bli klart med offerter och ett förhandsbesked från kommunen om vi får glasa in och bygga ut våra balkonger och därmed samla medlemmarna för ett beslut hur vi skall gå till väga.

Under tiden detta pågår får den planerade omdaning av utemiljön utanför Hus B vänta för att vi skall slippa göra om det som nyligen är gjort.

2025 har vi planerat att byta ut våra hängrännor och stuprör då de rostar sönder, det är en stor kostnad pga på att man måste göra om taket i nedkant för infästning av hängrännorna, kostnade beräknad till strax undet 500 000:-.

2026 skall vi måla insidan av balkongerna

Att återanvända frånluften från ventilationen som enligt uppgift skall spara en del pengar kommer styrelsen under året att gå närmare in på den frågan, om det kan vara något som kan gynna våra medlemmar.

Förbrukningar

Värme

2021	515 Mwh
2022	472 Mwh
2023	525 Mwh

El

2021	33 455 Kwh
2022	33 758 Kwh
2023	32 970 Kwh

Vatten

2021	3 016 Kbm
2022	2 668 Kbm
2023	2 604 Kbm

Avtal

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer året:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Kabel-TV avtal med Com Hem fram till 2025-09-30.
- Ragnarssons Brandservice AB angående funktionskontroll av brandspjäll och brandsläckare.
- Falbygdens Energi Nät AB.
- Göteborg Energi Din El AB avseende el, 5 års avtal till 2025-01-01.
- Vadsbolarm i Mariestad, funktionskontroll av dörrstängare entrédörrar.
- D Petterssons Alltjänst har haft skötseln av våra fastigheter.
- D Petterssons Alltjänst har städningen av källargångarna.
- Solör Bioenergi AB avssende fjärrvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53 varav 52 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	219	204	177	257
Skuldsättning, kr/kvm	704	772	841	926	1 000
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	826	907	987	1 007	1 088
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	158	154	171	179
Årsavgifter, kr/kvm	726	705	699	662	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	647	630	623	725	709
Nettoomsättning, tkr	2 420	2 354	2 331	2 309	2 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	473	385	35	-63	459
Soliditet, %	41	34	27	26	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

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.

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	268 400	0	0	268 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	159 348	0	236 107	395 455
S:a bundet eget kapital, kr	427 748	0	236 107	663 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	884 505	385 069	-236 107	1 033 467
Årets resultat, kr	385 069	-385 069	472 669	472 669
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 269 574	0	236 562	1 506 136
S:a eget kapital, kr	1 697 322	0	472 669	2 169 991

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 893 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	1 269 574
Årets resultat, kr	472 669
Reservation till underhållsfond, kr	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 893
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 506 136

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 506 136

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	2 420 039	2 353 956
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 420 039	2 353 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 254 257	-1 117 565
Underhåll enligt plan	Not 4	-138 893	-225 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 265	-180 436
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-227 885	-192 330
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-88 232	-207 334
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 930 532	-1 923 318
RÖRELSERESULTAT		489 507	430 638
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 222	4 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 060	-50 284
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-16 838	-45 569
ÅRETS RESULTAT		472 669	385 069
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		472 669	385 069
Reservering till fond för yttre underhåll		-375 000	-385 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		138 893	225 652
Överföring till balanserat resultat		236 562	225 721

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 925 286	3 013 518
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 925 286</u>	<u>3 013 518</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 925 786</u>	<u>3 014 018</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 285 752	884 755
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 981	10 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 204	112 468
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 419 937</u>	<u>1 007 984</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 419 937</u>	<u>2 007 984</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 345 724</u>	<u>5 022 002</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		268 400	268 400
Fond för yttre underhåll		395 455	159 348
Summa bundet eget kapital		663 855	427 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 033 467	884 505
Årets resultat		472 669	385 069
Summa fritt eget kapital		1 506 136	1 269 574
Summa eget kapital		2 169 991	1 697 322
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 375 401	2 631 401
Summa långfristiga skulder		2 375 401	2 631 401
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		256 000	256 000
Leverantörsskulder		147 170	121 231
Aktuell skatteskuld	Not 14	7 769	4 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	72 072	30 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	317 321	280 781
Summa kortfristiga skulder		800 332	693 279
Summa skulder		3 175 733	3 324 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 345 724	5 022 002

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	489 507	430 638
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	88 232	207 334
	<u>577 739</u>	<u>637 972</u>
Erhållen ränta	29 222	4 715
Erlagd ränta	-46 060	-50 284
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>560 900</u>	<u>592 403</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 956	-7 923
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	107 053	9 075
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	656 997	593 555
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-534 697
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-534 697
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-256 000	-256 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-256 000	-256 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	400 997	-197 142
Likvida medel vid årets början	1 884 755	2 081 897
Likvida medel vid årets slut	<u>2 285 752</u>	<u>1 884 755</u>
	400 997	-197 142

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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 momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 215 704	2 151 180
Hysesintäkt lokaler	34 392	32 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	69 892	68 544
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	95 760	95 760
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	639
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 291	4 929
	2 420 039	2 353 956
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-69 682	-57 399
El	-70 942	-67 314
Uppvärmning	-509 131	-426 614
Vatten	-110 028	-96 558
Renhållning	-27 486	-26 645
TV, bredband, iptelefoni	-105 647	-105 555
Serviceavtal	-7 437	-2 238
Förvaltningskostnader	-208 188	-189 060
Försäkringar	-49 063	-42 812
Fastighetsskatt	-74 748	-71 808
Övriga driftskostnader	-21 905	-31 562
	-1 254 257	-1 117 565
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-11 651	-20 673
Underhåll övrigt	-127 242	-204 979
	-138 893	-225 652
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 350	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-102 402	-100 521
Föreningsverksamhet	-6 421	-3 238
Kontorsutrustning och -material	-23 406	-18 170
Förbrukningsinventarier	-43 219	-24 790
Medlemsavgifter HSB	-22 790	-21 891
Stämma och styrelse	-8 677	-1 126
	-221 265	-180 436
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-138 198	-61 590
Vicevärdsarvode	-31 200	-29 820
Övriga arvoden	-15 210	-76 870
Övriga personalkostnader	-1 050	-1 200
Revisionsarvode	-7 430	0
Sociala avgifter	-34 797	-22 101
Utbildning	0	-750
	-227 885	-192 330
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-61 497	-180 599
Markanläggningar	-26 735	-26 735
	-88 232	-207 334

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 041 193	8 041 193
Ingående anskaffningsvärde mark	324 400	324 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	534 697	0
Årets investering markanläggning	0	534 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 900 290	8 900 290

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 860 037	-5 679 438
Årets avskrivningar byggnader	-61 497	-180 599
Ingående avskrivningar markanläggningar	-26 735	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-26 735	-26 735
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 975 004	-5 886 772

Utgående redovisat värde

2 925 286 3 013 518

Redovisade värden byggnader

2 119 659 2 181 156

Redovisade värden mark

324 400 324 400

Redovisade värden markanläggningar

481 227 507 962

Fastighetsbeteckning: Rådjuret 15 & 17 samt Hamstern 4 i Falköping

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	17 600 000	5 800 000	23 400 000	23 400 000
Lokaler		407 000	394 000	801 000	801 000
		18 007 000	6 194 000	24 201 000	24 201 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 470 300	5 470 300
varav i eget förvar	-110 000	-110 000
Summa ställda säkerheter	5 360 300	5 360 300

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500
500 500**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

10 981 10 761
10 981 10 761**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

123 204 112 468
123 204 112 468**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,65%	2026-03-01	2 631 401	256 000
			2 631 401	256 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 375 401
Nästa års amortering av långfristig skuld				256 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				256 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 024 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 351 401
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 769	4 829
	7 769	4 829

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	44 130	19 039
Arbetsgivaravgifter	27 942	11 349
Övriga kortfristiga skulder	0	50
	72 072	30 438

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	220 820	203 196
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 501	77 585
	317 321	280 781

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Bucalic

.....
Annica Blomberg

.....
Bernt Bragnå

.....
Evelin Esseen

.....
Joachim Fassé

.....
Magnus Ingvarsson

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

Börje Neuman
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bocken i Falköping, org.nr. 767800-0519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bocken i Falköping 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 Bocken i Falköping 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Falköping

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Neuman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BERNT BRAGNÅ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:34:31



MAGNUS INGVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:07:46



ANITA BUCALIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:11:50



ANNICA BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:10:57



EVELIN ESSEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:12:24



JOACHIM FASSÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:30:24



BÖRJE SVEN RUNE NEUMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:30:00



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 18:44:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BÖRJE SVEN RUNE NEUMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:23:12



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 18:44:22



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.