



Årsredovisning 2023

HSB Brf Boken i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-1087 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 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjo 2:175	1969-12-31	1969
Viksjo 2:176	1969-12-31	1969
Viksjo 2:177	1969-12-31	1969
Viksjo 2:178	1969-12-31	1969

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25937
166	lokaler inkl. förråd	978
259	p-platser	0
Totalt 707 objekt		26915

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 69 st 3 rok, 87 st 4 rok, 100 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Viksjo S:16	Samfällighet		25	Garage och parkering

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Hansen	Ordförande januari-maj och oktober-december, ledamot övriga månader
Sten-Åke Svensson	Ordförande juni-september, ledamot övriga månader
Leif Blomkvist	Sekreterare
Tomas Tisell	Ledamot
Mats Lundberg	Ledamot
Kickan Hagroos	Ledamot till 2023-05-17
Hanife Öztürk	Ledamot från 2023-05-17
Lisa Plars	HSB - Ledamot
Yassin Hussin	Suppleant
Astrid Sjölander	Suppleant till 2023-05-17
Anna Aspsäter	Suppleant från 2023-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jörgen Hansen, Tomas Tisell och Mats Lundberg samt suppleanterna Yassin Hussin och Anna Aspsäter.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Tisell, Leif Blomkvist, Sten-Åke Svensson och Jörgen Hansen.

Revisorer har varit: Mariana Misas vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pär Johansson (sammankallande), Astrid Sjölander samt Mikael Alm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % den 2023-01-01.

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 2023-06-14.

Ombyggnad och underhåll

Under 2023 genomförde energiföretaget E-on ett reinvesteringsprojekt då de drog nya ledningar för fjärrvärmens i hela vårt bostadsområde. Förutom det fortlöpande underhållet av våra fastigheter har linjerna på våra parkeringsplatser målats om. Ett arbete har påbörjats för att ta fram en ny och aktuell underhållsplan för föreningens byggnader i samarbete med HSB Stockholm, detta arbete beräknas bli klart tidigt under år 2024.

Vattenskador

Föreningen har under året haft relativt få skador som är relaterade till fukt eller vattenläckage.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren under juni månad.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året förmedlat information till boende via föreningens webbplats, styrelsen arbetar fortlöpande med webbplatsen samt med vårt interna medlemsblad "Bokenbladet" som har utkommit med tre nummer under året.

Fritidslokalen

Fritidslokalen har under 2023 varit fortsatt populär att boka och använda av medlemmarna. 4 december genomfördes en öppet hus-kväll med julfika i fritidslokalen.

Hobbylokalen

Hobbylokalen har under året varit fortsatt stängd. I enlighet med av föreningsstämman 2020 beviljad motion undersöks om denna lokal kan byggas om till övernattningslokal. Styrelsen har utrett frågan en längre tid med hjälp av arkitekt och byggkonsulter och kommit fram till att det är fullt möjligt, under hösten påbörjades ombyggnaden av hobbylokalen till övernattningslokal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Balkongutbyggnad
2016	Fönsterbyte
2019-2021	Stambyte

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

Det är ett bister ekonomiskt läge med bland annat höga bankräntor för föreningens lån samt hög samhällsinflation som påverkar alla kostnader. På grund av det är alla större planer och projekt som inte är underhåll senarelagda.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 384 och under året har det tillkommit 40 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 391.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	281	404	276	307
Skuldsättning, kr/kvm	6 447	6 490	6 608	5 750	2 720
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 575	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	7	4
Energikostnad, kr/kvm	280	218	248	225	0
Årsavgifter, kr/kvm	922	853	828	804	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	942	871	1 021	845	0
Nettoomsättning, tkr	24 914	24 140	27 483	22 746	22 271
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 527	2 825	7 665	6 283	5 596
Soliditet, %	25	26	24	24	35

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Årets negativa resultat beror främst på högre reparationskostnader som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 %.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 016 600	0	0	3 016 600
Underhållsfond, kr	15 452 214	0	465 601	15 917 815
S:a bundet eget kapital, kr	18 468 814	0	465 601	18 934 415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	40 615 608	2 824 994	-465 601	42 975 001
Årets resultat, kr	2 824 994	-2 824 994	-2 527 436	-2 527 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	43 440 602	0	-2 993 037	40 447 565
S:a eget kapital, kr	61 909 416	0	-2 527 436	59 381 980

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 641 000 kr samt ianspråktagande skett med 175 399 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	42 975 001
Årets resultat, kr	-2 527 436
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 447 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	793 085
Balanseras i ny räkning, kr	40 240 650

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	24 913 701	23 890 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450	249 340
Summa Rörelseintäkter		24 914 151	24 140 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 448 295	-14 051 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 022 394	-542 473
Personalkostnader	Not 6	-284 927	-157 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 635 320	-4 565 850
Summa Rörelsekostnader		-22 390 936	-19 317 625
Rörelseresultat		2 523 216	4 822 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	346 034	87 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 396 686	-2 085 060
Summa Finansiella poster		-5 050 652	-1 997 617
Resultat efter finansiella poster		-2 527 436	2 824 994
Resultat före skatt		-2 527 436	2 824 994
Årets resultat		-2 527 436	2 824 994

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	216 049 335	220 684 655
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 912 232	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		217 961 568	220 684 655
Summa Anläggningstillgångar		217 961 568	220 684 655

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-2 592	12 438
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 339 883	7 715 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	444 263	922 735
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 781 554	8 650 506

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	13 357 511	12 998 466
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 357 511	12 998 466
Summa Omsättningstillgångar		19 139 066	21 648 972

Summa Tillgångar

237 100 633 **242 333 627**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 016 600	3 016 600
Fond för yttre underhåll	15 917 815	15 452 214
Summa Bundet eget kapital	18 934 415	18 468 814

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	42 975 001	40 615 608
Årets resultat	-2 527 436	2 824 994
Summa Fritt eget kapital	40 447 565	43 440 602

Summa Eget kapital

59 381 980	61 909 416
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	74 196 524	101 854 856
Summa Långfristiga skulder		74 196 524	101 854 856

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	96 343 112	72 819 192
Leverantörsskulder		2 201 780	1 041 621
Skatteskulder		41 868	22 128
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 105 083	1 092 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 830 287	3 593 774
Summa Kortfristiga skulder		103 522 129	78 569 355

Summa Skulder

177 718 653	180 424 211
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

237 100 633	242 333 627
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 523 216	4 822 611
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 635 320	4 565 850
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 635 320	4 565 850
Erhållen ränta	346 034	87 443
Erlagd ränta	-5 499 558	-1 728 306

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 005 012

7 747 597

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	491 818	-398 274
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 531 727	148 832
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 023 544	-249 442

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 028 556

7 498 155

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 912 232	-1 530 656
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 912 232	-1 530 656

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 134 412	-3 193 564
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 134 412	-3 193 564

Årets kassaflöde

-2 018 089

2 773 935

Likvida medel vid årets början

20 636 935

17 863 000

Likvida medel vid årets slut

18 618 846

20 636 935

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	4 965 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 237 628	22 135 786
	Hyror lokaler	300 358	287 665
	Hyror garage och parkeringsplatser	708 150	705 206
	Hyror förbrukningsbaserad	687 824	789 515
	Hyror övrigt	60 018	50 612
	Övriga primära intäkter	75 190	66 272
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 069 168	24 035 056
	Avgifts- och hyresbortfall	-62 470	-51 164
	Avsatt till inre fond	-92 997	-92 997
	<i>Summa</i>	-155 467	-144 161
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 913 701	23 890 895

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	243 514
	Övriga sekundära intäkter	450	5 826
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	450	249 340

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 537 220	-2 647 987
	Snö och halk-bekämpning	0	-14 100
	Reparationer	-2 378 692	-1 351 054
	Planerat underhåll	-793 085	-175 399
	Försäkringsskador	-8 401	-30 253
	EI	-2 019 922	-1 886 031
	Uppvärmning	-4 202 896	-3 628 517
	Vatten	-1 186 736	-1 134 346
	Sophämtning	-981 269	-1 005 257
	Fastighetsförsäkring	-572 476	-548 166
	Kabel-TV och bredband	-512 245	-540 246
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-485 168	-465 428
	Förvaltningsavtalskostnader	-768 348	-614 500
	Övriga driftkostnader	-1 835	-10 466
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 448 295	-14 051 751

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-77 556	-41 622
	Administrationskostnader	-115 882	-88 266
	Extern revision	-29 625	-27 750
	Konsultkostnader	-267 476	-7 750
	Medlemsavgifter	-92 201	-90 803
	Föreningsverksamhet	-13 456	-22 950
	Övriga förvaltningskostnader	-426 198	-263 331
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 022 394	-542 473
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 626	-140
	Övriga arvoden	-221 562	-133 749
	Sociala avgifter	-52 739	-23 662
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-284 927	-157 551
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 041	4 356
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	342 994	83 087
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	346 034	87 443
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 395 716	-2 076 292
	Övriga räntekostnader	-970	-8 768
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 396 686	-2 085 060

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	247 417 919	246 226 794
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 484 000	3 484 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 151 186	0
	Årets investeringar	0	2 342 311
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	252 053 105	252 053 105
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 368 449	-26 802 600
	Årets avskrivningar	-4 635 320	-4 565 850
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-36 003 769	-31 368 449
	Utgående redovisat värde	216 049 335	220 684 655
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	291 000 000	291 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 985 000	2 985 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	722 000	722 000
	Summa	423 707 000	423 707 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	179 608 500	179 608 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	179 608 500	179 608 500
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	260 815	260 815
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	260 815	260 815
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-260 815	-260 815
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-260 815	-260 815
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	811 654
	Årets investeringar	1 912 232	0
	Omklassificering till byggnad	0	-811 654
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 912 232	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	5 261 335	7 638 469		
	Övriga fordringar	78 548	76 864		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 339 883	7 715 333		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	444 263	922 735		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	444 263	922 735		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	23 573	23 159		
	SBAB	13 226 661	12 870 634		
	Swedbank	107 277	104 673		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	13 357 511	12 998 466		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,43%	2024-03-28	28 800 000	600 000
	Swedbank	0,61%	2024-11-25	25 505 280	531 360
	Swedbank	4,45%	2024-02-28	39 884 792	850 000
	Swedbank	3,83%	2026-10-23	50 816 140	1 623 860
	Stadshypotek AB	2,1%	2025-03-30	25 533 424	529 180
				170 539 636	4 134 400
	Långfristig del			74 196 524	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			2 153 040	
	Lån som ska konverteras inom ett år			94 190 072	
	Kortfristig del			96 343 112	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			4 134 400	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			16 537 600	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,34%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Swedbank	4,43%	2024-03-28	28 800 000	600 000	
Swedbank	0,61%	2024-11-25	25 505 280	531 360	
Swedbank	4,45%	2024-02-28	39 884 792	850 000	
Swedbank	3,83%	2026-10-23	50 816 140	1 623 860	
Stadshypotek AB	2,1%	2025-03-30	25 533 424	529 180	
			170 539 636	4 134 400	
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 153 040		
Lån som ska konverteras inom ett år			94 190 072		
Kortfristig del			96 343 112		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Källskatt			42 292		29 236
Inre fond			1 052 716		1 053 321
Övriga kortfristiga skulder			10 075		10 082
<i>Summa Övriga skulder</i>			1 105 083		1 092 639

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			2 146 777		2 160 236
Upplupna räntekostnader			352 923		455 795
Övriga upplupna kostnader			1 330 587		977 743
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			3 830 287		3 593 774

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Järfälla, org.nr. 713200-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Järfälla 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.

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 Järfälla 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 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 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mariana Misas
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JÖRGEN HANSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:52:52



LEIF BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:13:52



LISA PLARS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:44:30



HANIFE ÖZTÜRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:14:15



MATS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:00:55



TOMAS CASIMIR TISELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:27:22



STEN ÅKE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:50:24



MARIANA MISAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 22:21:36



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:03:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARIANA MISAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 22:19:49



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:04:47



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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