



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Boken i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boken i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boken 2	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	71
16	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 340
Totalt 45 objekt		1 411

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Magnus Bengtsson	Ordförande	2024-06-04
Clas Göran Persson	Vice Ordförande	2025-06-05
Gun-Britt Persson	Ledamot - utsedd av HSB Skåne	2024-06-04
Victoria De Porta Baggemar	Sekreterare	2025-06-05
Katarina Dehman	Vice Sekreterare	2024-06-04

VG

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Magnus Bengtsson, Victoria De Porta Baggemar, Katarina Dehman och Clas Göran Persson.

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Anställd: Katarina Dehman, vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående normalstadgar hölls 2023-11-28, varvid 13 röstberättigade medlemmar var representerade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-03-09.

En förstudie startats 2023 för att undersöka möjligheterna att installera solceller på taket. Styrelsen har beslutat att ej gå vidare i detta ärende.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Stambyte med badrumsrenovering
2018	Nytt passagesystem med taggfunktion
2019	Byte elcentral
2020	Byte av dagvattenbrunn och trasiga rör
2022	Dörrar till lägenheter har bytts så att alla lägenheter nu har säkerhetsdörrar.
2023	Hissrenovering i tre hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

VG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	370	338	396	439	545
Skuldsättning, kr/kvm	4 632	4 742	4 846	4 953	5 060
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 632	4 742	4 846	4 953	5 060
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	206	175	172	160	150
Årsavgifter, kr/kvm	1 092	1 071	1 060	1 117	1 106
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 147	1 116	1 103	1 104	1 089
Nettoomsättning, tkr	1 606	1 575	1 555	1 554	1 536
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	211	309	294	135
Soliditet, %	39	39	37	35	33

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). El ingår inte i årsavgiften.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 055	0	0	32 055
Underhållsfond, kr	1 990 049	0	-167 740	1 822 309
S:a bundet eget kapital, kr	2 022 104	0	-167 740	1 854 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 204 851	210 666	167 740	2 583 258
Årets resultat, kr	210 666	-210 666	19 070	19 070
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 415 517	0	186 810	2 602 328
S:a eget kapital, kr	4 437 621	0	19 070	4 456 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 223 740 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	2 415 517
Årets resultat, kr	19 070
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 740
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 602 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 602 327

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

VG

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 605 540	1 574 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 446	200
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 617 986	1 575 070
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-823 609	-837 882
Underhåll enligt plan	Not 5	-223 740	-4 853
Övriga externa kostnader	Not 6	-76 405	-113 708
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-72 317	-68 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-278 649	-260 950
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 474 720	-1 285 813
RÖRELSERESULTAT		143 266	289 257
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62 849	19 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 045	-98 424
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-124 196	-78 590
ÅRETS RESULTAT		19 070	210 666

VG

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 790 531	8 278 054
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 790 531</u>	<u>8 278 054</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 791 031</u>	<u>8 278 554</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		7 583	9 172
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 055	14 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 146	12 952
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>31 784</u>	<u>36 311</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	2 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>2 700 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	666 579	463 585
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>666 579</u>	<u>463 585</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 698 363</u>	<u>3 199 896</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 489 394</u>	<u>11 478 450</u>

V6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 055	32 055
Fond för yttre underhåll	1 822 309	1 990 049
Summa bundet eget kapital	1 854 364	2 022 104
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 583 258	2 204 851
Årets resultat	19 070	210 666
Summa fritt eget kapital	2 602 327	2 415 517
Summa eget kapital	4 456 691	4 437 621
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 6 385 100	2 500 000
Summa långfristiga skulder	6 385 100	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	150 800	4 186 700
Medlemmarnas inre fond	Not 16 47 666	47 666
Leverantörsskulder	266 769	119 454
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 2 662	3 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 179 706	183 912
Summa kortfristiga skulder	647 603	4 540 829
Summa skulder	7 032 703	7 040 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 489 394	11 478 450

VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	143 266	289 257
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	278 649	260 950
	<u>421 915</u>	<u>550 207</u>
Erhållen ränta	65 153	16 222
Erlagd ränta	-173 558	-98 499
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>313 510</u>	<u>467 929</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	634	28 623
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 906 713	-83 431
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-3 592 569</u>	<u>413 122</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 791 126	-568 765
Investeringar i maskiner/inventarier (avser 2022 radiatorventiler)	0	136 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 791 126</u>	<u>-432 640</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 885 100	-150 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>3 885 100</u>	<u>-150 800</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 498 595	-170 318
Likvida medel vid årets början	3 172 757	3 343 076
Likvida medel vid årets slut	<u>1 674 162</u>	<u>3 172 757</u>
	-1 498 595	-170 318

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

VG

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:	10 - 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	2 418 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

VG

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 541 484	1 511 268
Hysesintäkt lokaler	6 612	5 964
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 980	49 190
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 464	8 448
	1 605 540	1 574 870
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	11 863	0
Övrigt	583	200
	12 446	200
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 699	-183 549
El	-44 834	-36 782
Uppvärmning	-148 211	-129 152
Vatten	-96 988	-80 919
Renhållning	-35 731	-37 056
TV, bredband, iptelefoni	-20 252	-12 370
Serviceavtal	-11 604	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 248	0
Förvaltningskostnader	-283 416	-283 820
Försäkringar	-15 100	-15 961
Fastighetsskatt	-44 373	-42 893
Övriga driftskostnader	-17 154	-15 381
	-823 609	-837 882
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-223 740	-4 853
	-223 740	-4 853
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 000	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 332	-2 715
Kostnader överlåtelse och panter	-6 898	-7 884
Föreningsverksamhet	-375	-6 494
Kontorsutrustning och -material	-3 465	-199
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-623	-3 735
Konsulter	-33 125	0
Förbrukningsinventarier	-4 844	-68 542
Medlemsavgifter HSB	-9 100	-9 100
Stämma och styrelse	-2 644	-1 666
	-76 405	-113 708
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-27 451	-28 649
Vicevärdarvode	-16 752	-16 752
Övriga arvoden	-9 216	-8 841
Övriga personalkostnader	-1 914	-1 859
Revisionsarvode	-1 700	0
Sociala avgifter	-15 284	-12 319
	-72 317	-68 420
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-278 649	-260 950
	-278 649	-260 950

VG

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 118 036	12 549 271
Årets investering byggnader	1 791 126	568 765
Ingående anskaffningsvärde mark	19 536	19 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 928 698	13 137 572
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 859 518	-4 598 568
Årets avskrivningar byggnader	-278 649	-260 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 138 167	-4 859 518
Utgående redovisat värde	9 790 531	8 278 054
Redovisade värden byggnader	9 770 995	8 258 518
Redovisade värden mark	19 536	19 536

Fastighetsbeteckning: Ystad Boken 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1982	11 800 000	3 348 000	15 148 000	15 148 000
Lokaler		147 000	41 000	188 000	188 000
		11 947 000	3 389 000	15 336 000	15 336 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 780 000	8 780 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 780 000	8 780 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattkonto	11 151	10 833
Övrig skattefordran	1 904	3 354
	13 055	14 187

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	4 452	4 048
Upplupna ränteintäkter	2 956	5 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 738	3 644
	11 146	12 952

V6

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-03	1 000 000	2 700 000
			1 000 000	2 700 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne			666 579	463 585
			666 579	463 585

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,32%	2025-05-10	2 500 000	0
Sparbanken Skåne	4,01%	2025-02-10	4 035 900	150 800
			6 535 900	150 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 385 100

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 800

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 150 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,98%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 603 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 781 900

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		47 666	49 951
Uttag		0	-2 285
		47 666	47 666

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		1 620	1 872
Personalens källskatt		509	509
Arbetsgivaravgifter		533	533
Övriga kortfristiga skulder		0	183
		2 662	3 097



Vg

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 756	41 192
Upplupna räntekostnader	18 987	5 500
Upplupen revision	11 625	11 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	129 689	125 595
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 649	0
	<u>179 706</u>	<u>183 912</u>


0 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastigo	662	509
---------	-----	-----

Ystad den 2024-04-26


Clas Göran Persson
Magnus Bengtsson
Katarina Dehman
Victoria De Porta Baggemar
Gun-Britt Persson

Vår revisionsberättelse har angivits den 2024-05-21


Maj-Britt Olsson
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Ystad, org.nr. 748000-0764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Ystad 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.

VG

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 Ystad 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 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.

Ystad den 21 / 05 / 2024



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor