ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Holavedsplan i Boxholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Holavedsplan i Boxholm med säte i Boxholm org.nr. 723000-0346 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-17.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Boxholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spånspringaren 11	1962-01-01	1963
Tjädern 6	1962-01-01	1963
Tusenskönan 1	1962-01-01	1963
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2426
28	garageplatser	434
Totalt 56 objekt		**2860**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Mattsson	Ordförande	2019-04-28	
Jan Gunnar Pettersson	Ledamot	2023-09-06	
Gunnar Andersson	HSB- Ledamot	2018-06-03	
Britt Elisabeth Englycke	Ledamot	2017-05-29	2023-05-31
Hans Wärn	Ledamot	2023-09-06	
Annette Schultz	Ledamot	2022-06-06	
Ann-Christine Sundeborn	Ledamot	2020-08-18	
Jessica Ahlgren	Ledamot	2018-06-03	2023-05-31
Joakim Liljeqvist	Ledamot	2021-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Mattson, Ann-Christine Sundeborn och Anette Schultz.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Wärn och Andreas Mattsson.

Revisorer har varit: Peter Wennerqvist med Anders Olof Anderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Therese Mattsson (sammankallande), Anneli Pettersson samt Therese Mattsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Extra stämma 2023-05-03

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-20.

Service oljepannor + bergvärmepump
Relining av avloppstam

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Relining av avloppstam
2021	Byte av garageportar samt belysningsarmaturer, sotning av fläktar och imkanaler, service av oljepannor och bergvärme
2020	Takbyte garage, fönsterbyte lägenheter, 2 nya tvättmaskiner samt 1 torkskåp tvättstuga
2019	Larm i kloakbassängerna
2018	Energideklaration, byte av pumpar i kloakbassängerna, service av oljepannor och bergvärme, förbättrad ventilation i 4:orna, byte av armaturer i källarförråden
2017	Målning av balkonger samtliga 4:or, installation av vattenlarm i samtliga lägenheter, byte container avsedd för trädgårdsavfall
2016	Reparation av kronan på skorstenen, tvättning av balkongfasader 4:or, målning av fasader 1-31, byte av altan- och balkongdörrar, service oljepannor, reparation av garageportar
2015	Sotning av fläktar och imkanaler, byte av tv-leverantör, målning av takfasader samtliga 3:or, renovering skärmtak över ytterdörr 3:or
2013	Takbyte
2006	Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte/komplettering av värmesystem, 2 offerter inkomna efter konsultation. Pausas p.g.a. att relining av avlopp måste prioriteras 2023.

Årtal	Ändamål
2023	Relining av avlopp samtliga fastigheter,
2023-2026	Radonmätning Byte av fasad vissa ytterväggar garage
2024-2026	Byte/komplettering av värmesystem
2026	Sotning av fläktar och imkanaler
2028	Energideklaration

Årets Resultat:

Föreningens resultat år 2023 uppgick till -154 610 kr, vilket till största del förklaras av ökade kostnader för driftkostnader. I årets negativa resultat ingår även årliga avskrivningar på föreningens tillgångar. Avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde, som under året har gått negativt med 117 564kr.
Mot bakgrund av ovan har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 7% från och med 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	−12	102	106	96
Skuldsättning, kr/kvm	2 009	1 924	1 792	1 984
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 369	1 924	1 792	1 792
Räntekänslighet, %	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	258	172	157	157
Årsavgifter, kr/kvm	509	494	485	485
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	466	458	450	451
Nettoomsättning, tkr	1 333	1 311	1 283	1 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	−154	68	130	−99
Soliditet, %	15	17	16	14

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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.

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	200 345	0	0	200 345
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	64 050	0	65 000	129 050
S:a bundet eget kapital, kr	**264 395**	**0**	**65 000**	**329 395**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	720 184	68 105	−65 000	723 289
Årets resultat, kr	68 105	−68 105	−154 610	−154 610
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**788 289**	**0**	**−219 610**	**568 679**
S:a eget kapital, kr	**1 052 684**	**0**	**−154 610**	**898 074**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	788 289
Årets resultat, kr	−154 610
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**568 679**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**568 679**

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	1 336 847	1 311 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 519	-1 676
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 338 366**	**1 309 360**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-976 285	-733 089
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-49 248
Övriga externa kostnader	Not 6	-116 530	-113 126
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-179 418	-163 640
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-124 706	-127 164
Övriga rörelsekostnader		0	-710
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 396 940**	**-1 186 977**
RÖRELSERESULTAT		**-58 574**	**122 383**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 071	-54 278
Övriga finansiella poster	Not 9	-22 375	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-96 036**	**-54 278**
ÅRETS RESULTAT		**-154 610**	**68 105**

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 181 216	5 305 922
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 061 782	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 242 998	5 305 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**6 243 498**	**5 306 422**
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		127 620	48 906
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 293	0
Avräkningskonto HSB		195 276	712 840
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 834	5 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	83 296	125 030
Summa kortfristiga fordringar		285 699	842 878
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
Summa omsättningstillgångar		**813 319**	**891 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 056 817**	**6 198 206**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 345	200 345
Fond för yttre underhåll		129 050	64 050
Summa bundet eget kapital		329 395	264 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		723 289	720 184
Årets resultat		-154 610	68 105
Summa fritt eget kapital		568 679	788 289
Summa eget kapital		**898 074**	**1 052 684**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 587 035	4 296 303
Summa långfristiga skulder		1 587 035	4 296 303
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 159 268	372 268
Medlemmarnas inre fond	Not 17	96 747	107 941
Leverantörsskulder		130 870	194 720
Aktuell skatteskuld	Not 18	22 611	12 597
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	37 272	37 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	124 939	124 282
Summa kortfristiga skulder		4 571 708	849 220
Summa skulder		**6 158 743**	**5 145 523**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 056 817**	**6 198 206**

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-58 574	122 383
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	124 706	127 164
	66 132	249 547
Erhållen ränta	1 410	0
Erlagd ränta	-75 071	-54 278
Pantbrev (nytt lån)	-22 375	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-29 904	195 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	-78 714	58 405
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 615	-46 431
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-64 512	25 353
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-133 515**	**232 596**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 061 782	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 061 782**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 077 732	-114 538
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**1 077 732**	**-114 538**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-117 565**	**118 058**
Likvida medel vid årets början	712 840	594 781
Likvida medel vid årets slut	595 276	712 840
	-117 564	**118 058**

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

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

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:	00 - 120 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 235 772	1 199 520
	Hyresintäkt garage och bilplatser	95 700	99 000
	Avsatt till inre fond	-6 000	-6 000
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	7 090	5 073
	Övriga primära intäkter och ersättningar	4 285	13 444
		1 336 847	**1 311 037**
Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Kundbonus	1 519	-1 676
		1 519	**-1 676**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-34 616	-62 831
	Sotning	-1 548	0
	El	-68 882	-39 528
	Uppvärmning	-474 480	-272 285
	Vatten	-116 508	-105 303
	Renhållning	-65 045	-64 362
	TV, bredband, iptelefoni	-70 592	-63 115
	Förvaltningskostnader	-27 115	-5 850
	Försäkringar	-57 539	-53 900
	Fastighetsskatt	-47 900	-47 592
	Övriga driftskostnader	-12 059	-18 323
		-976 285	**-733 089**
Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	0	-49 248
		0	**-49 248**
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-11 000	-11 000
	Övriga förvaltningskostnader	-79 486	-73 682
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 926	-5 053
	Föreningsverksamhet	0	-725
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 997
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 044	-1 044
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
	Stämma och styrelse	-4 874	-7 426
		-116 530	**-113 126**
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Arvode till styrelsen	-52 275	-35 400
	Löner för anställda	-87 132	-76 608
	Vicevärdsarvode	-6 000	-24 000
	Övriga arvoden	-3 182	-3 000
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-29 830	-23 632
		-179 418	**-163 640**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-124 706	-127 164
		-124 706	**-127 164**
Not 9	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Pantbrev (nytt lån)	-22 375	0
		-22 375	**0**

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

	2023-12-31	2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 029 002	8 029 002
Ingående anskaffningsvärde mark	86 560	86 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 115 562**	**8 115 562**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 809 640	-2 682 476
Årets avskrivningar byggnader	-124 706	-127 164
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 934 346**	**-2 809 640**
Utgående redovisat värde	**5 181 216**	**5 305 922**
Redovisade värden byggnader	5 094 656	5 219 362
Redovisade värden mark	86 560	86 560

Fastighetsbeteckning: Tjädern 6 Tusenskönan 1 Spånspringaren 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	11 400 000	2 880 000	14 280 000	14 280 000
Lokaler	1963	272 000	234 000	506 000	506 000
		11 672 000	**3 114 000**	**14 786 000**	**14 786 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 921 100	4 821 100
Summa ställda säkerheter	**5 921 100**	**4 821 100**

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	1 061 782	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**1 061 782**	**0**

Relining beräknas vara klart år 2024 .

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 315	5 009
Övriga kortfristiga fordringar	1 519	0
	2 834	**5 009**

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	1 300	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 996	125 030
	83 296	**125 030**

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

	2023-12-31	2022-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	400 000	0
			400 000	**0**

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,12%	2025-06-30	1 171 448	14 000
Stadshypotek	2,58%	2027-03-01	87 855	4 268
Stadshypotek	4,10%	2027-03-30	350 000	4 000
Stadshypotek	5,00%	2024-03-28	1 100 000	0
Stadshypotek	1,09%	2024-10-30	285 696	0
Stadshypotek	1,09%	2024-10-30	764 304	0
Stadshypotek	1,09%	2024-10-30	1 987 000	0
			5 746 303	**22 268**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**1 587 035**
Nästa års amortering av långfristig skuld	22 268
Lån som ska konverteras inom ett år	4 137 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**4 159 268**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	89 072
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 634 963
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	107 941	101 941
Avsättning	6 000	6 000
Uttag	-17 194	0
	96 747	**107 941**

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	22 611	12 597
	22 611	**12 597**

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	21 128	21 150
Arbetsgivaravgifter	16 144	16 261
	37 272	**37 411**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 827	6 019
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 737	105 888
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 375	12 375
	124 939	**124 282**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Andreas Mattsson

Ann-Christine Sundeborn

Annette Schultz

Gunnar Andersson

Hans Wärn

Jan Gunnar Pettersson

Joakim Liljeqvist

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

Peter Wennerqvist
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

	År 0	År -1	År -2
Bostadsyta BR	2 860 kvm	2 860 kvm	2 860 kvm
Lokalyta BR	0 kvm	0 kvm	0 kvm
Bostadsyta HR	0 kvm	0 kvm	0 kvm
Lokalyta HR	0 kvm	0 kvm	0 kvm
Summa Bostadsyta/Lokalyta # **	2 860 kvm	2 860 kvm	2 860 kvm

** OBS! i totalyta ska all uthyrd yta i byggnad anges, här anges BOA + LOA.

	2023	**2022**	**2021**
Sparande kr/kvm #	-10	85	88
Skuldsättning kr/kvm #	2 009	1 632	1 672
Skuldsättning kr/kvm BR #	2 009	1 632	1 672
Räntekänslighet %	4,6%	3,9%	4,1%
Energikostnad kr/kvm #	231	146	133
Drift kr/kvm #	341	256	243
Årsavgift kr/kvm *	432	419	411
Årsavgift/totala intäkter % *	92,3%	91,6%	91,4%
Totala intäkter kr/kvm #	468	458	450
Nettoomsättning Tkr	1 337	1 311	1 283
Res e fin Tkr	-155	68	126
Soliditet %	12,7%	17,0%	15,8%

* OBS här anges andelstalsfördelad årsavgift.
Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv).
(För 2022 går det istället att korrigera definitionen i förvaltningsberättelsen.)

Årets resultat kr	-154 610	68 105	125 882
Avskrivningar kr	124 706	127 164	106 484
Utfört underhåll kr	0	49 248	20 609
Sparande kr	**-29 904**	**244 517**	**252 975**

Driftkostnad	-976 285	-733 089	-694 711
Total Låneskuld kr	5 746 303	4 668 571	4 783 109
Ränteförändring	1%	1%	1%
Total andelstalsfördelad Årsavgift kr	1 235 772	1 199 520	1 175 988
Totala intäkter	1 338 366	1 309 360	1 286 992
Eget kapital	898 074	1 052 684	980 809
Balansomslutning	7 056 817	6 198 206	6 215 797

El kr	68 882	39 528	149 764
Värme kr	474 480	272 285	141 928
Vatten kr	116 508	105 303	88 413
Energikostnad kr	**659 870**	**417 115**	**380 105**

Transaktion 09222115557512344037 Signerat AM, HW, GA, AS1, AS2, JL, JGP, PW, NW

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Holavedsplan i Boxholm, org.nr. 723000-0346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Holavedsplan i Boxholm 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 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 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 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.

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 Holavedsplan i Boxholm 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Boxholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Wennerqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Holavedsplan i Boxholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS MATTSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:03:21

HANS WÄRN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 12:42:44

GUNNAR ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:18:36

ANNETTE SCHULTZ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:17:59

ANN-CHRISTINE SUNDEBORN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:41:23

JOAKIM LILJEQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:06:44

JAN GUNNAR PETTERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 09:09:52

PETER WENNERQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:03:30

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 23:05:14

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Holavedsplan i Boxholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER WENNERQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:04:28

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 23:06:32

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.