

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bokeberg i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bokeberg i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bokeberg 21	1963-01-01	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	152
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 504
32	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	488
Totalt 262 objekt		18 144

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 48 st 2 rok, 114 st 3 rok, 21 st 4 rok, 18 st 5 rok.

AO

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Hejman	Ordförande
Leif Tu vesson	Ledamot
Marie Westerblad	Ledamot
Ulrika Wernersson	Ledamot
Stig William Ch Nilsson	Ledamot
Hossin Karimi	Ledamot
Lotta Woxberg Lindsjö	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Hejman, Leif Tu vesson, William Nilsson och Lotta Woxberg Lindsjö.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Tu vesson, Marie Westerblad, Ulrika Wernersson och Ulf Hejman.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rickard Björkman (sammankallande), Mette Sömberg samt Damir Gubeljic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-06-03.

För medlemmar finns möjlighet att nyttja bastu, pingisrum, gym, boulebana, samlingslokal (mot avgift) samt extra parkeringsplats finns att hyra

Taggsystemet genomgånget och inventerat avseende behörigheter. Brottsförebyggande åtgärder.

Ab

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning trapphus, Drottninggatan 113 och 115.
Bastun uppdaterad, Drottninggatan 151.
Nytt pingisrum, Drottninggatan 117.
Grillplatser alla gårdar.
Nya garageportar, alla garage.
Ny dräneringspump grundvatten.
Ny uteservering, Pizzeria Parenco.
Ny underhållscentral, Drottninggatan 111 (Affärslokalerna).
Anlagt äng för ökad biologisk mångfald och trivsel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Fasadrenovering
2005	Fönsterbyte
2007-2009	Stambyte med badrumsrenovering
2022	Passagesystem
2023	Brandtätning avloppsstammar

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

Byte undercentraler, Drottninggatan 113, 115, 117
Genomgång av varmvatten och komfortvärmeanläggningarna i samtliga huskroppar
Hissbyte, Drottninggatan 113, 115, 117
Fasadtvätt samtliga huskroppar
Målning trapphus, låghus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270 och under året har det tillkommit 23 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

AO

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	102	176	162	190
Skuldsättning, kr/kvm	2 686	2 805	2 711	2 157	2 253
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 708	2 829	2 734	2 175	2 272
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	177	161	141	139	114
Årsavgifter, kr/kvm	689	644	619	613	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	101	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	677	638	609	602	594
Nettoomsättning, tkr	12 252	11 441	11 013	10 894	10 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	-895	-176	1 474	863	937
Soliditet, %	18	18	19	21	19

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.

AS

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett resultat på -895 tkr, detta är till följd av de stora underhållskostnaderna 2024. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare

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	782 200	0	0	782 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	50 000	0	0	50 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	781 198	0	-428 037	353 161
S:a bundet eget kapital, kr	1 613 398	0	-428 037	1 185 361
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 015 623	-176 140	428 037	11 267 520
Årets resultat, kr	-176 140	176 140	-895 207	-895 207
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 839 483	0	-467 170	10 372 313
S:a eget kapital, kr	12 452 881	0	-895 207	11 557 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 727 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 155 037 kr

At

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	10 839 483
Årets resultat, kr	-895 207
Reservation till underhållsfond, kr	-727 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 155 037
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 372 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 372 313

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

AKO

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 252 223	11 441 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 428	140 751
Summa Rörelseintäkter		12 286 651	11 582 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 686 520	-7 864 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-453 660	-765 402
Personalkostnader	Not 6	-403 653	-305 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 829 214	-1 569 523
Summa Rörelsekostnader		-11 373 047	-10 504 246
Rörelseresultat		913 604	1 077 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 105	4 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 850 916	-1 257 924
Summa Finansiella poster		-1 808 811	-1 253 906
Resultat efter finansiella poster		-895 207	-176 140
Resultat före skatt		-895 207	-176 140
Årets resultat		-895 207	-176 140

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	62 014 812	63 844 026
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 167 687	127 952
Summa Materiella anläggningstillgångar		63 182 498	63 971 978

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar**63 182 998** **63 972 478****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		49 021	2 626
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 048	29 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	232 297	198 479
Summa Kortfristiga fordringar		292 366	230 557

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 371 328	3 364 365
Summa Kassa och bank		1 371 328	3 364 365

Summa Omsättningstillgångar**1 663 694** **4 594 922****Summa Tillgångar****64 846 692** **68 567 400**

AO

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	832 200	832 200
Fond för yttre underhåll	353 161	781 198
Summa Bundet eget kapital	1 185 361	1 613 398

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 267 520	11 015 623
Årets resultat	-895 207	-176 140
Summa Fritt eget kapital	10 372 313	10 839 483

Summa Eget kapital

11 557 674 **12 452 881**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 660 214	34 783 826
Summa Långfristiga skulder		32 660 214	34 783 826

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 072 196	16 113 584
Leverantörsskulder		849 296	1 902 360
Skatteskulder	Not 15	42 219	62 568
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 964 936	1 797 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 700 158	1 454 659
Summa Kortfristiga skulder		20 628 804	21 330 693

Summa Skulder

53 289 018 **56 114 519**

Summa Eget kapital och skulder

64 846 692 **68 567 400**

A0

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	913 604	1 077 766
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 829 214	1 569 523
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 829 214	1 569 523
Erhållen ränta	45 590	533
Erlagd ränta	-1 837 157	-1 147 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 251	1 500 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-65 294	-8 738
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-674 260	137 392
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-739 554	128 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 697	1 629 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 039 735	-5 810 808
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 039 735	-5 810 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 165 000	1 710 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 165 000	1 710 000
Årets kassaflöde	-2 993 037	-2 471 683
Likvida medel vid årets början	4 364 365	6 836 048
Likvida medel vid årets slut	1 371 328	4 364 365

AC

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	4 887 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 118 692	11 318 806
	Årsavgifter lokaler	282 276	263 808
	Hyror lokaler	64 700	60 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 888	78 200
	Övriga primära intäkter	48 834	39 406
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 598 390	11 760 812
	Hysesbortfall	-49 863	-23 246
	Avsatt till inre fond	-296 305	-296 305
	<i>Summa</i>	-346 168	-319 551
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 252 223	11 441 261

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34 428	140 751
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 428	140 751

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-79 698	-33 960
	Snö och halk-bekämpning	-56 600	-37 311
	Reparationer	-790 854	-960 731
	Planerat underhåll	-1 155 038	-206 189
	Försäkringsskador	-52 488	-493 674
	EI	-520 930	-630 132
	Uppvärmning	-1 822 650	-1 574 811
	Vatten	-874 046	-718 507
	Sophämtning	-374 787	-348 001
	Fastighetsförsäkring	-189 701	-174 219
	Kabel-TV och bredband	-317 521	-315 900
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-389 010	-379 949
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 020 535	-1 945 798
	Övriga driftkostnader	-42 662	-44 866
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 686 520	-7 864 050

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-87 858	-17 281
	Administrationskostnader	-94 799	-79 048
	Extern revision	-26 125	-20 625
	Konsultkostnader	-115 500	-451 277
	Medlemsavgifter	-67 900	-67 900
	Föreningsverksamhet	-43 302	-69 971
	Övriga förvaltningskostnader	-18 176	-59 300
	Summa Övriga externa kostnader	-453 660	-765 402
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-206 050	-127 450
	Revisionsarvode	-8 800	-7 875
	Övriga arvoden	-105 810	-109 125
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-83 120	-60 821
	Pensionskostnader och förpliktelser	127	0
	Summa Personalkostnader	-403 653	-305 271
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 600 483	-1 340 792
	Avskrivning på markanläggning	-228 732	-228 732
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 829 214	-1 569 523

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 523 691	65 786 153
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 254 506	1 254 506
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 149 247	9 149 247
	Årets investeringar	0	18 737 538
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	94 927 444	94 927 444
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 083 418	-29 513 895
	Årets avskrivningar	-1 829 214	-1 569 523
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-32 912 632	-31 083 418
	Utgående redovisat värde	62 014 812	63 844 026
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 993 000	1 993 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 200 000	31 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	885 000	885 000
	Summa	154 078 000	154 078 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 567 000	56 567 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	56 567 000	56 567 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	127 952	13 054 682
	Årets investeringar	1 039 735	0
	Omklassificering till byggnad	0	-12 926 730
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 167 687	127 952
	Pågående nyanläggning avser utemiljö och fasadrenovering pizzerian.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	11 048	29 452
	Summa Övriga fordringar	11 048	29 452

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	3 485
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 297	194 994
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 297	198 479

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	11 316
Bankkonto 1	1 362 597	3 353 049
Bankkonto 2	8 731	0
Summa Kassa och bank	1 371 328	3 364 365

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,22%	2027-06-01	11 400 000	240 000
Stadshypotek AB	4,26%	2030-09-30	3 600 000	75 000
Nordea Hypotek AB	3,6%	2026-07-15	1 526 630	130 000
Nordea Hypotek AB	2,87%	2027-10-20	5 028 584	600 000
Nordea Hypotek AB	4,03%	2026-02-18	8 920 000	320 000
Nordea Hypotek AB	4,76%	2027-09-15	3 750 000	200 000
Nordea Hypotek AB	4,56%	2025-07-16	4 507 196	600 000
Nordea Hypotek AB	4,55%	2025-07-16	10 000 000	0
			48 732 410	2 165 000

Långfristig del	32 660 214
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 565 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 507 196
Kortfristig del	16 072 196
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 165 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 660 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 225 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	42 219	62 568
Summa Skatteskulder	42 219	62 568

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	648	600
Källskatt	5 501	3 246
Inre fond	1 949 629	1 785 584
Övriga kortfristiga skulder	9 158	8 091
Summa Övriga skulder	1 964 936	1 797 522

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	984 978	1 033 924
Upplupna räntekostnader	234 215	220 456
Övriga upplupna kostnader	480 965	200 279
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 700 158	1 454 659

Hässleholm 2025-03-11



Ulf Hejman





Hossein Karimi




Leif Tuveesson

Marie Westerblad

Stig William Ch Nilsson

Ulrika Wernersson

Vår Revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
Borevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bokeberg i Hässleholm, org.nr. 737000-1419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bokeberg i Hässleholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

A0

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 Bokeberg i Hässleholm för räkenskapsåret 2024 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 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.

Hässleholm 2025-04-08



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.