



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Boken i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boken i Märsta med säte i Sigtuna org.nr. 716417-8910 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ARENBERGA 1:281	1982-09-27	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 050
49	garageplatser	0
33	p-platser	0
Totalt 148 objekt		5 050

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henric Samson	Ordförande	2016-05-01	
Arja Vilén	Ledamot	2023-05-27	
Fredrik Nyström	Ledamot	2016-05-01	
Dolores Toneva El Houkayem	Ledamot	2022-06-01	
Emil Wäfeldt	Ledamot	2024-05-28	
Sven-Inge Simu	Suppleant	2016-05-01	
Carina Bohm	Suppleant	2024-05-28	
Irene Ekelund	Ledamot	2016-05-01	2024-05-28



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Nyström, Emil Wäfeldt, Sven-Inge Simu och Carina Bohm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arja Vilén, Fredrik Nyström, Henric Samson och Dolores Toneva El Houkayem.

Revisorer har varit: Kristin Lundqvist med Emelie Kjellberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Sundelin (sammankallande) och AnnaGreta Ågstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-06-13.

Årsavgiften har under året höjts med 3% sedan 2024-01-01. Styrelsen beslutade under hösten 2024 att årsavgiften fr.o.m. 2025-01-01 höjs med ytterligare 3%. 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 stadga.

- Under året har styrelsen fortsatt arbetet med energi-optimering med hjälp av EnergiEffekt och Bravida. De sista frågetecken gällande funktioner i undercentralen har blivit lösta och nu återstår att följa upp så att allt även fortsättningsvis fungerar som det är tänkt.
- Så som under tidigare år har vi även under 2024 genomfört ett antal besiktningar: lekplatserna, vindarna, utemiljön, fastigheterna och brandskyddet. Alla anmärkningar som framkommit har åtgärdats.
- Under sommaren hade vi återigen påhälsning av råttor. Vi har anlitat Anticimex att ställa ut fällor och det har gett resultat - dessvärre kan det hända igen, men då vi nu har rutinerna på plats kommer det förhoppningsvis bara vara fråga om någon enstaka tillfälle.
- Traditionsenlig vår- och höststädning har genomförts med ett stort antal deltagare och fint väder på båda tillfällen!
- Peter Svanberg fortsatte också att spola is på bollplanen under vintern till glädje för alla barn och unga i föreningen, stort tack till Peter!
- Picknick-borden som köptes under 2023 har varit till glädje och nyttjats av många för trevliga fikastunder under sommaren.
- Och slutligen, under hösten, genomfördes det efterlängttade fönsterbytet! Projektet med SveaFönster börjades i slutet av augusti och var klart i början av november, allt flöt på mycket smidigt och endast några enstaka mindre avvikelser upptäcktes vid besiktning - alla dessa är åtgärdade.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Energieffektiviseringar:

- Konvertering av alla lägenheter från direktverkande el med varmvattenberedare till bergvärme- och solcellsanläggning för värme och varmvatten.
- Byte av fönster i samtliga lägenheter och i lokalen/tvättstugan.

Avfallshantering:

I enlighet med myndighetskrav och i samarbete med Sigtunakommun har brf Boken infört sortering av avfall. Detta har tagits väl emot av våra medlemmar och i det stora hela sköts sorteringen på ett bra sätt.

Årtal Åtgärd

2021, 2024 Energieffektivisering, fönsterbyte

Planerade åtgärder:

- Arbetet med uppföljning av energieffektiviseringar fortsätter med fokus på elförbrukningen.
- Under 2025 planeras genomförande av energideklaration för att föreningen ska få rätt energiklassning. Detta kan vara till nytta för både våra medlemmar och för föreningen i de fall där det blir aktuellt för omläggning av lån då några av låneinstituten beviljar sk gröna lån beroende på energiklassningen.

För att kunna möta alla dom olika kraven från lagstiftaren och myndigheter har styrelsen deltagit - och kommer att delta även i fortsättningen - i olika utbildningar i HSB regi. Det kan vara till exempel utbildning om Fastighetsägaransvar och andra utbildningar av intresse för brf Boken styrelse.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	210	391	270	455
Skuldsättning, kr/kvm	11 710	11 073	11 227	11 382	10 429
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 710	11 073	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	13	14	13
Energikostnad, kr/kvm	193	193	80	108	94
Årsavgifter, kr/kvm	978	884	858	833	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	1 013	949	970	893
Nettoomsättning, tkr	5 313	5 117	5 220	4 939	4 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 889	-1 875	-645	-1 310	1 434
Soliditet, %	5	8	11	12	14

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifter inför 2025 med 3 %.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 896 996	0	0	1 896 996
Underhållsfond, kr	7 370 856	0	2 354 990	9 725 846
S:a bundet eget kapital, kr	9 267 852	0	2 354 990	11 622 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 253 505	-1 874 668	-2 354 990	-6 483 163
Årets resultat, kr	-1 874 668	1 874 668	-1 889 407	-1 889 407
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 128 173	0	-4 244 397	-8 372 570
S:a eget kapital, kr	5 139 679	0	-1 889 407	3 250 272

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 901 000 kr samt ianspråktagande skett med 546 010 kr. Årets förändring inkluderad även 2023 beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-5 130 549
Årets resultat, kr	-1 889 407
Reservation till underhållsfond, kr	-1 367 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 386
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 372 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 372 570
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	5 312 763	5 117 022	
Summa Rörelseintäkter		5 312 763	5 117 022	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-2 355 302	-2 808 171	
Övriga externa kostnader	Not 4	-137 846	-149 020	
Personalkostnader	Not 5	-239 040	-217 388	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 426 443	-2 404 631	
Summa Rörelsekostnader		-5 158 631	-5 579 211	
Rörelseresultat		154 132	-462 189	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	52 873	36 209	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 096 411	-1 448 688	
Summa Finansiella poster		-2 043 538	-1 412 479	
Resultat efter finansiella poster		-1 889 407	-1 874 668	
Resultat före skatt		-1 889 407	-1 874 668	
Årets resultat		-1 889 407	-1 874 668	



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	62 354 716	58 237 411
Summa Materiella anläggningstillgångar		62 354 716	58 237 411

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

62 355 216 58 237 911

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-4 944	17 990
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	450 935	1 788 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	277 606	238 234
Summa Kortfristiga fordringar		723 597	2 044 930

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	111 344	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		111 344	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	154 357	261 525
Summa Kassa och bank		154 357	261 525

Summa Omsättningstillgångar

989 298 3 806 455

Summa Tillgångar

63 344 514 62 044 365



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 896 996	1 896 996
Fond för yttre underhåll	9 725 846	7 370 856
Summa Bundet eget kapital	11 622 842	9 267 852

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 483 163	-2 253 505
Årets resultat	-1 889 407	-1 874 668
Summa Ansamlad förlust	-8 372 570	-4 128 173

Summa Eget kapital	3 250 272	5 139 679
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 600 000	31 804 880
Summa Långfristiga skulder		24 600 000	31 804 880

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 537 880	24 113 000
Leverantörsskulder		172 109	108 072
Skatteskulder		14 750	13 243
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	27 366	46 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	742 137	819 191
Summa Kortfristiga skulder		35 494 242	25 099 807

Summa Skulder		60 094 242	56 904 687
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		63 344 514	62 044 365
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	154 132	-462 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 426 443	2 404 631
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 426 443	2 404 631
Erhållen ränta	55 644	33 438
Erlagd ränta	-2 046 133	-1 416 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	590 086	559 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 227	102 602
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-80 722	-58 901
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-99 950	43 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 136	603 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 543 749	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 543 749	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 220 000	-780 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 220 000	-780 000
Årets kassaflöde	-2 833 613	-176 511
Likvida medel vid årets början	3 549 183	3 725 694
Likvida medel vid årets slut	715 570	3 549 183



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.

Beskattnings

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

24 853 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.

Definitioner nyckeltal

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

I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el och TV/bredband ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 599 192	4 465 248
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	246 400	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	91 080	0
	Hyrer garage och parkeringsplatser	331 101	282 289
	Hyrer förbrukningsbaserad	82 218	320 654
	Hyrer informationsöverföring	0	91 080
	Övriga primära intäkter	33 706	28 547
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 383 697	5 187 818
	Avgiftsbortfall	0	-3 138
	Hysesbortfall	-70 934	-67 658
	<i>Summa</i>	-70 934	-70 796
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 312 763	5 117 022

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-152 114	-207 959
	Snö och halk-bekämpning	-194 132	-132 675
	Reparationer	-222 124	-175 884
	Planerat underhåll	-14 386	-531 624
	Försäkringsskador	0	-6 500
	El	-812 375	-824 877
	Vatten	-161 365	-150 528
	Sophämtning	-148 599	-162 196
	Fastighetsförsäkring	-120 502	-98 580
	Kabel-TV och bredband	-143 018	-138 957
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-131 130	-128 424
	Förvaltningsavtalskostnader	-255 557	-249 967
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 355 302	-2 808 171
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 950	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 457	-39 566
	Administrationskostnader	-46 535	-32 410
	Extern revision	-14 732	-14 006
	Konsultkostnader	0	-17 007
	Medlemsavgifter	-24 788	-25 160
	Föreningsverksamhet	-45	-2 146
	Övriga förvaltningskostnader	-19 338	-18 725
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 846	-149 020
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-198 368	-174 715
	Sociala avgifter	-40 672	-36 868
	Övriga personalkostnader	0	-1 805
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 040	-217 388

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 479	967
	Ränteintäkter HSB bunden placering	46 802	31 605
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 591	3 637
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	52 873	36 209
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 079 048	-1 445 072
	Övriga räntekostnader	-17 363	-3 616
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 096 411	-1 448 688
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 960 922	82 960 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	324 500	324 500
	Årets investeringar	6 543 749	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 042 871	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	88 786 300	83 285 422
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 048 011	-22 643 380
	Årets avskrivningar	-2 426 443	-2 404 631
	Årets utrangeringar	1 042 871	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 431 583	-25 048 011
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 354 717	58 237 411
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 155 000	1 155 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 200 000	1 200 000
	<i>Summa</i>	88 755 000	88 755 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 887 000	58 563 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 887 000	58 563 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	449 869	1 787 658
	Övriga fordringar	1 066	1 048
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	450 935	1 788 706
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	2 771
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 606	235 463
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	277 606	238 234
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	1 500 000
	Resursbank	111 344	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	111 344	1 500 000
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Resursbank	0	107 168
	Swedbank	154 357	154 357
	<i>Summa Kassa och bank</i>	154 357	261 525

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,05%	2025-07-30	6 549 880	220 000
Nordea	4,38%	2026-06-17	12 875 000	0
Nordea	2,96%	2025-05-30	15 608 000	560 000
Nordea	3,79%	2027-05-19	11 725 000	0
Stadshypotek AB	3,42%	2025-06-30	2 480 000	0
Stadshypotek AB	3,44%	2025-06-01	9 900 000	0
			59 137 880	780 000

Långfristig del	24 600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 537 880
Kortfristig del	34 537 880
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	780 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,05%	2025-07-30	6 549 880	220 000
Nordea	4,38%	2026-06-17	12 875 000	0
Nordea	2,96%	2025-05-30	15 608 000	560 000
Nordea	3,79%	2027-05-19	11 725 000	0
Stadshypotek AB	3,42%	2025-06-30	2 480 000	0
Stadshypotek AB	3,44%	2025-06-01	9 900 000	0
			59 137 880	780 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 537 880
Kortfristig del	34 537 880

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	6 144	26 338
Källskatt	1 260	0
Inre fond	19 962	19 962
Summa Övriga skulder	27 366	46 300

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	421 308	431 007
	Upplupna räntekostnader	141 021	90 743
	Övriga upplupna kostnader	179 808	297 441
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	742 137	819 191

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Märsta, org.nr. 716417-8910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Märsta 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 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Boken i Märsta 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Lundqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Boken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIC SAMSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:35:36



FREDRIK NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:48:09



DOLORES TONEVA EL HOUKAYEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:37:16



ARJA VILÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:08:38



EMIL WÄFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:37:12



KRISTIN LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:35:41



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:18:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Boken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIN LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:37:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:17:54



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 står något i årsredovisningen.