



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Boken i Olofström

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boken i Olofström med säte i Olofström org.nr. 716405-5571 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Olofström kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Holje 116:4	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	p-platser	45
70	garageplatser	34
4	lokaler (hyresrätt)	103
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 123
Totalt 359 objekt		12 305

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1,5 rok, 51 st 2 rok, 46 st 3 rok, 44 st 3,5-4 rok, 6 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dennis Pettersson	Ordförande	2020-07-06
Annika Widerstrand	Ledamot	2020-07-06
Agne Ziethén	Ledamot	2020-07-06
Birgitta Sörensen	Ledamot	2022-05-25
Claes-Göran Olsson	Ledamot	2022-07-19
Björn Olsson	Ledamot	2022-05-25
Mihai Costoniuc	Ledamot	2020-07-06
Alexander Kirmeier	Ledamot	2020-07-06
Philip Mrsa	Ledamot	2022-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agne Ziethén, Mihai Costoniuc, Alexander Kirmeier och Philip Mrsa.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Widerstrand, Agne Ziethén och Dennis Pettersson.

Revisorer har varit: Per-Ola Nilsson med Karina Lennartsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Katarina Nilsson samt Mikael Rasmussen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-06-11.

Diskussionsträff med gymmedlemmar 2024-03-18.
Invigning av lekplatsen Sagoboken 2024-08-17.
Laddstolpar i samband med kommunen genom entreprenören Milepost 2024-10-10.
Medlemsträff 2024-11-14.

Utöver dessa träffar så har följande aktiviteter genomförts, Ny förvaltare från Realcon, Justering av ventilation efter genomförd OVK, Familjebastun har fått en uppfräschad relaxavdelning, Exteriör takinspektion med hjälp av drönare samt rensning av hänggrannor, Garagen har haft en statusbedömning gällande byggnadskonstruktionen samt SBA. Även en generell tillsyn och upprepning i gemensamma ytor, Uppfräschad konferensdel i Gemensamhetslokalen.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Byte av fönster och äldre balkongpartier.
2010	Byte av låssystem, installation bokningssystem till tvätt stugor och familjebastu.
2013-2014	Balkongrenovering.
2015	Renovering av bastu och gym. Byte av trapp-och källarbelysning.
2016	Byte av belysning i tvättstugor.
2016-2017	Stambyte och badrumsrenovering samt målning av källargångar och entréplan.
2017	Ombyggnad av tidigare lokaler till fyra nya bostadsrätter.
2017	Byte av samtliga köksfläktar.
2017-2018	Byte av samtlig ytterbelysning till LED.
2018	Ändring av sopsortering, anlagt 8 nya p-platser, byte av styrsystem till värmesystemet och installation av nätverk till undercentral.
2020-2021	Totalt renovering av pannrum, verkstad och garage byggnad.
2020-2021	Målning av fönster.
2021	Renovering av pergolor.
2022	Byte av lägenhetsdörrar samt dränering hus 4.
2023	Uppdatering av Passersystem/Porttelefon/Bokningssystemet
2023	Byte till iLOQ Nyckelsystem
2023	Uppdaterat IT-infrastrukturen i fastigheterna
2023-2024	OVK Besiktning
2023-2024	Lekutrustning
2024	Utbyte entréparti 4A

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Renovering eller byte av hissar.
2025-2030	Dörrstängare byte
2025-2030	Elslutbleck byte
2027-2030	Dränering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	200	188	226	245	254
Skuldsättning, kr/kvm	4 640	4 827	4 907	4 743	4 875
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 679	4 868	4 949	4 737	4 890
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	223	203	189	180	168
Årsavgifter, kr/kvm	968	892	836	812	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	92	92	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 008	940	903	879	846
Nettoomsättning, tkr	12 279	11 357	10 552	10 743	10 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	438	365	919	323	870
Soliditet, %	19	17	17	16	15

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. I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 209 644	0	0	5 209 644
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	722 437	0	0	722 437
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 821 943	0	286 342	3 108 285
S:a bundet eget kapital, kr	8 754 024	0	286 342	9 040 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 732 129	365 304	-286 342	3 811 091
Årets resultat, kr	365 304	-365 304	437 702	437 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 097 433	0	151 360	4 248 793
S:a eget kapital, kr	12 851 457	0	437 702	13 289 159

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 658 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	4 097 433
Årets resultat, kr	437 702
Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 658
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 248 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 248 793

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 279 372	11 357 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 096	136 880
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 328 468	11 494 217
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 947 314	-6 641 405
Underhåll enligt plan	Not 5	-123 659	-198 881
Övriga externa kostnader	Not 6	-943 473	-1 008 058
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-296 112	-326 246
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 886 305	-1 740 462
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 196 863	-9 915 052
RÖRELSERESULTAT		2 131 605	1 579 165
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		380	755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 694 283	-1 214 616
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 693 903	-1 213 862
ÅRETS RESULTAT		437 702	365 304



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	70 145 315	70 864 186
Inventarier och installationer	Not 10	14 433	28 865
Pågående nyanläggningar		0	724 752
Summa materiella anläggningstillgångar		70 159 748	71 617 803
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		70 160 248	71 618 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		120 168	32 770
Avräkningskonto HSB		1 235 743	2 247 263
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 367	25 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	235 693	216 599
Summa kortfristiga fordringar		1 609 970	2 522 552
Kassa och bank			
Bank	Not 14	179 863	179 773
Summa kassa och bank		179 863	179 773
Summa omsättningstillgångar		1 789 833	2 702 325
SUMMA TILLGÅNGAR		71 950 081	74 320 628



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 209 644	5 209 644
Upplåtelseavgifter	722 437	722 437
Fond för yttre underhåll	3 108 285	2 821 943
Summa bundet eget kapital	9 040 366	8 754 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 811 091	3 732 129
Årets resultat	437 702	365 304
Summa fritt eget kapital	4 248 792	4 097 433

Summa eget kapital

13 289 158

12 851 457

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 078 125	19 506 575
Summa långfristiga skulder		4 078 125	19 506 575

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		52 647 200	39 512 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	94 810	94 810
Leverantörsskulder		390 355	1 181 242
Aktuell skatteskuld		0	28 885
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 192	11 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 436 241	1 133 932
Summa kortfristiga skulder		54 582 798	41 962 597

Summa skulder

58 660 923

61 469 172

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 950 081

74 320 628

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 131 605	1 579 165
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 886 305	1 740 462
	4 017 910	3 319 627
Erhållen ränta	380	755
Erlagd ränta	-1 694 283	-1 214 616
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 324 007	2 105 766
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 939	37 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-514 499	226 922
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 710 569	2 370 406
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-428 250	-1 658 228
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-428 250	-1 658 228
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 293 750	-975 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 293 750	-975 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 011 431	-262 822
Likvida medel vid årets början	2 427 036	2 689 859
Likvida medel vid årets slut	1 415 605	2 427 036
	-1 011 431	-262 823

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på 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	4 219 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 731 260	10 819 478
Hysesintäkt lokaler	28 104	14 883
Hysesintäkt garage och bilplatser	417 955	408 758
Hysesintäkt övrigt	7 894	22 578
Konsumtionsavgift el	720	1 770
Övriga intäkter i verksamheten	35 996	20 364
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 579	14 016
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 070	30 858
Övriga fakturerade kostnader	3 220	5 557
Övriga primära intäkter och ersättningar	21 574	19 075
	12 279 372	11 357 337

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	49 096	0
Bidrag	0	136 880
	49 096	136 880

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-223 682	-441 771
El	-368 510	-383 773
Uppvärmning	-1 763 333	-1 486 778
Vatten	-593 542	-615 056
Renhållning	-332 576	-414 285
Bevakningskostnader	-23 633	-15 109
TV, bredband, iptelefoni	-413 794	-414 589
Obligatoriska besiktningar	-105 411	-65 805
Serviceavtal	-5 378	-9 583
Hissar serviceavtal & besiktning	-89 087	-80 485
Förvaltningskostnader	-2 538 181	-2 181 204
Försäkringar	-74 103	-69 290
Fastighetsskatt	-212 220	-212 220
Övriga driftskostnader	-203 864	-251 457
	-6 947 314	-6 641 405

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-54 623
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-118 285
Underhåll huskropp utvändigt	-123 659	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-25 973
	-123 659	-198 881

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-18 400	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-593 298	-539 475
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-25 089	-35 949
Föreningsverksamhet	-3 000	-200
Kontorsutrustning och -material	-13 861	-25 952
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 485	-10 680
Konsulter	-51 391	-72 151
Förbrukningsinventarier	-12 007	-98 057
Medlemsavgifter HSB	-67 780	-62 050
Stämma och styrelse	-16 980	-16 964
Arrende, hyra, leasing	-129 184	-129 255
Kundförluster m m	0	-1 313
	-943 473	-1 008 058

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-142 000	-116 600
Löner för anställda	-89 612	-141 225
Övriga arvoden	-1 500	0
Övriga personalkostnader	-126	0
Revisionsarvode	-7 000	-6 000
Sociala avgifter	-55 874	-62 421
	-296 112	-326 246
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader Justering med tidigare utträngning med + 88 192 kr	-1 764 465	-1 676 272
Markanläggningar	-107 408	-49 758
Installationer och inventarier	-14 432	-14 432
	-1 886 305	-1 740 462

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2071

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

123 213 418

122 279 942

Omklassificering

0

0

Årets investering byggnader

0

933 476

Ingående anskaffningsvärde mark

4 551 000

4 551 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

995 166

995 166

Årets investering markanläggningar

1 153 002

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**129 912 586****128 759 584****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-23 862 531

-22 186 259

Årets avskrivningar byggnader

-1 764 465

-1 676 272

Ingående avskrivningar markanläggningar

-327 764

-278 006

Årets avskrivningar markanläggningar

-107 408

-49 758

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-26 062 168****-24 190 295**

Nedskrivning byggnader

-33 705 103

-33 705 103

Utgående redovisat värde**70 145 315****70 864 186**

Redovisade värden byggnader

63 881 319

65 645 784

Redovisade värden mark

4 551 000

4 551 000

Redovisade värden markanläggningar

1 712 996

667 402

Fastighetsbeteckning: Holje 116:4**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1965

59 000 000

11 000 000

70 000 000

70 000 000

Lokaler

1965

174 000

48 000

222 000

222 000

59 174 000**11 048 000****70 222 000****70 222 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

76 949 000

76 949 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**76 949 000****76 949 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

293 279

0

Årets investeringar

0

43 297

Årets försäljning, utrangering

0

249 982

Utgående anskaffningsvärden

293 279

293 279

Ingående avskrivningar

-264 414

0

Årets avskrivningar

-14 432

-14 432

Årets försäljning, utrangering

0

-249 982

Utgående avskrivningar

-278 846

-264 414

Utgående redovisat värde**14 433****28 865**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

16 604

25 920

Övrig skattefordran

1 763

0

18 367**25 920****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

87 931

74 103

Förutbetalad kabel-TV och bredband

35 526

36 400

Förutbetalad fastighetsskötsel

0

21 250

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

112 236

84 846

235 693**216 599****Not 14 BANK**

Sparbanken i Karlshamn

179 863

179 773

179 863**179 773****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,89%	2025-05-15	14 378 450	462 500
SBAB		3,55%	2025-05-15	18 468 750	281 250
SBAB		3,84%	2025-07-22	18 750 000	0
SBAB		2,75%	2026-04-16	4 190 625	112 500
SBAB		4,80%	2025-09-15	937 500	50 000
				56 725 325	906 250

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 078 125

Nästa års amortering av långfristig skuld

112 500

Lån som ska konverteras inom ett år

52 534 700

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

52 647 200

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,71%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 625 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

52 194 075

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

94 810

97 254

Uttag

0

-2 444

94 810**94 810****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 387

3 900

Arbetsgivaravgifter

472

1 327

Övriga kortfristiga skulder

12 333

6 000

14 192**11 227**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	463 843	162 858
Upplupen revision	16 500	15 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	955 898	955 474
	1 436 241	1 133 932

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agne Ziethén	Alexander Kirmeier	Annika Widerstrand
Birgitta Sörensen	Björn Olsson	Claes-Göran Olsson
Dennis Pettersson	Mihai Costoniuc	Philip Mrsa

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

Per-Ola nilsson Revisor vald av föreningsstämman	Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Olofström, org.nr. 716405-5571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Digitalt signerad av

Afrödita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Ola Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

DENNIS PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 03:27:33



CLAES-GÖRAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:41:17



AGNE ZIETHÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:30:57



ALEXANDER KIRMEIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:35:05



ANNIKA WIDERSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:54:14



BIRGITTA SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:51:53



PHILIP MRSA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:50:04



MIHAI COSTONIUC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:42:18



BJÖRN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:30:11



PER-OLA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:41:35



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:47:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER-OLA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:42:09



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:45:16



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.