



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bokaren i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bokaren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0167 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 12	1979-01-01	1979
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
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 192
28	Garage	379
Totalt 56 objekt		2 571

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 14 st 2 rok, 5 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Hedenström	Ordförande
Bo Gällstedt	Ledamot
Krister Hermans	Ledamot
Kerstin Strindhag	Ledamot
Anna-Karin Eriksson	Ledamot
Annika Skärberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Hedenström, Kerstin Strindhag samt Anna-Karin Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Gällstedt, Lennart Hedenström och Anna-Karin Eriksson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Gun Ljungberg (sammankallande) och Agnetha Boström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2024-05-14.

Föreningen hade en extrastämma 2024-09-29 varvid en extra styrelsemedlem valdes in.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Målning och lagning av garage. Uppdatering av gemensamma utrymmen.
2023	Lagning av asfalt. Service på portarna. Ventilationskontroll med efterföljande åtgärder. Reparation av garageväggar. Målning av parkeringsrutor.
2022	Takrengöring. Målning av entrétak och dörrar. Lagning av asfalt. Nya armaturer i samtliga trapphus samt utebelysning.
2021	Kittnings/målning av fönster samt målning av trä på fasader.
2020	Renovering av uteplatser Torggatan 15. Ny häck Kanalparken 14-16.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av elbilsaddstolpar. Byte av elmätare och uppgradering till digital individuell elmätning. Installation av innetemperaturmätare.
Senare	Byte till säkerhetsdörrar. Stambyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	95	64	112	178
Skuldsättning, kr/kvm	915	915	915	1 210	1 210
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 074	1 073	1 074	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	212	219	194	208	190
Årsavgifter, kr/kvm	665	597	571	571	571
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	625	580	567	639	642
Nettoomsättning, tkr	1 577	1 452	1 390	1 400	1 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	74	25	-318	-45	205
Soliditet, %	60	61	61	61	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	931 800	0	0	931 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 605 040	0	35 000	1 640 040
S:a bundet eget kapital, kr	2 536 840	0	35 000	2 571 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 756 151	25 110	-35 000	1 746 261
Årets resultat, kr	25 110	-25 110	74 083	74 083
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 781 261	0	39 083	1 820 344
S:a eget kapital, kr	4 318 101	0	74 083	4 392 184

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105.000 kr samt ianspråktagande skett med 70.000 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	1 781 260
Årets resultat, kr	74 083
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 820 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 820 343
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 576 792	1 452 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 439	37 413
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 607 231	1 489 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-955 769	-951 814
Underhåll enligt plan	Not 5	-70 000	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-128 342	-110 737
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-116 660	-110 140
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-211 755	-219 021
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 482 525	-1 391 713
RÖRELSERESULTAT		124 706	98 023
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 856	678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 479	-73 591
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50 623	-72 913
ÅRETS RESULTAT		74 083	25 110



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 950 069	5 979 699
Summa materiella anläggningstillgångar		5 950 069	5 979 699
Summa anläggningstillgångar		5 950 069	5 979 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		780 934	978 670
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 911	5 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 761	76 450
Summa kortfristiga fordringar		865 606	1 060 217
Kassa och bank			
Kassa		538	538
Bank	Not 12	458 941	296
Summa kassa och bank		459 479	834
Summa omsättningstillgångar		1 325 085	1 061 051
SUMMA TILLGÅNGAR		7 275 154	7 040 749

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	931 800	931 800
Fond för yttre underhåll	1 640 040	1 605 040
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 571 840	2 536 840
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 746 260	1 756 151
Årets resultat	74 083	25 110
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 820 343	1 781 260
Summa eget kapital	4 392 183	4 318 100
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 131 051 000	1 301 242
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 051 000	1 301 242
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 301 242	1 051 000
Leverantörsskulder	250 223	110 799
Aktuell skatteskuld	Not 144 907	5 303
Övriga kortfristiga skulder	Not 156 874	6 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16268 724	247 432
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 831 970	1 421 407
Summa skulder	2 882 970	2 722 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 275 154	7 040 749

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	124 706	98 023
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	211 755	219 021
	336 461	317 044
Erhållen ränta	11 856	678
Erlagd ränta	-55 718	-73 565
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	292 599	244 157
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 126	-5 127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	153 560	60 729
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	443 034	299 759
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-182 125	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-182 125	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	260 909	299 759
Likvida medel vid årets början	979 504	679 745
Likvida medel vid årets slut	1 240 413	979 504
	260 909	299 759

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 334 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	1 401 324	1 309 056
Årsavgift el	55 910	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	117 600	100 800
Konsumtionsavgift el	0	40 629
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 958	1 838
	1 576 792	1 452 323

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	30 439	0
El-stöd	0	37 413
	30 439	37 413

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-93 000	-86 167
El	-134 864	-171 234
Uppvärmning	-292 019	-278 753
Vatten	-118 461	-113 596
Renhållning	-32 146	-48 365
Bevakningskostnader	-7 370	-7 597
TV, bredband, iptelefoni	-55 969	-55 488
Obligatoriska besiktningar	-1 157	-11 813
Serviceavtal	-20 518	-11 706
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 306	-2 969
Förvaltningskostnader	-80 085	-62 210
Försäkringar	-38 484	-32 803
Fastighetsskatt	-51 912	-51 912
Övriga driftskostnader	-22 478	-17 204
	-955 769	-951 814

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målning	-70 000	0
	-70 000	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 000	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-62 544	-59 772
Kostnader överlåtelse och panter	-1 433	-3 571
Föreningsverksamhet	-16 721	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-4 000
Förbrukningsinventarier	-7 245	-10 995
Medlemsavgifter HSB	-16 400	-16 400
	-128 342	-110 737

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 100	-30 005
Vicevärdsarvode	-66 000	-66 000
Övriga arvoden	0	-1 500
Sociala avgifter	-13 560	-12 635
	-116 660	-110 140

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-211 755	-219 021
	-211 755	-219 021

2024-01-012023-01-01

2024-12-312023-12-31



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 684 875

8 684 875

Årets investering byggnader: IMD

182 125

0

Ingående anskaffningsvärde mark

454 000

454 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**9 321 000****9 138 875****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 159 176

-2 940 155

Årets avskrivningar byggnader

-211 755

-219 021

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 370 931****-3 159 176****Utgående redovisat värde****5 950 069****5 979 699**

Redovisade värden byggnader

5 496 069

5 525 699

Redovisade värden mark

454 000

454 000

Fastighetsbeteckning: Snickaren 12**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1979

15 200 000

4 108 000

19 308 000

19 308 000

Lokaler

322 000

420 000

742 000

742 000

15 522 000**4 528 000****20 050 000****20 050 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

6 965 000

6 965 000

varav i eget förvar

2 749 000

2 749 000

Summa ställda säkerheter**4 216 000****4 216 000**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 911

2 854

Övriga kortfristiga fordringar

0

2 243

2 911**5 097**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring

42 662

38 484

HSB

9 010

8 695

Tele 2

12 303

12 301

Övrigt

17 786

16 970

81 761**76 450**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

Swedbank

458 941

296

458 941

296

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,60%	2025-06-18	1 301 242	0
Swedbank		3,83%	2026-04-27	1 051 000	0
				2 352 242	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 051 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 301 242

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 301 242

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,60%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 352 242

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

0

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

3 851

5 303

Slutskatteskuld föregående år

1 056

0

4 907

5 303

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

1 650

1 650

Arbetsgivaravgifter

5 224

5 224

6 874

6 874

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	8 515	8 515
Upplupna räntekostnader	7 217	456
Förutbetalda årsavgifter och hyror	129 903	130 006
El, fjärrvärme, Vatten	59 151	62 847
Upplupet arvode	27 100	27 100
Upplupet revisionsarvode	21 000	16 000
Övrigt	15 838	2 508
	268 724	247 432

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Eriksson

.....
Annika Skärberg

.....
Bo Gällstedt

.....
Kerstin Strindhag

.....
Krister Hermans

.....
Lennart Hedenström

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bokaren i Sandviken, org.nr. 785500-0167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bokaren i Sandviken 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENNART HEDENSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:41:53



BO GÄLLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:22:45



ANNIKA SKÄRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:33:41



ANNA-KARIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:35:26



KRISTER HERMANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:12:40



KERSTIN STRINDHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:05:16



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:25:28



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 11:12:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:26:16



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 11:17:56



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.