ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Boken i Lindesberg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Boken i Lindesberg med säte i LINDESBERG org.nr. 777100-1158 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hagaberg 11:8	1968-01-01	1968
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 299
44	garageplatser	660
20	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
Totalt 182 objekt		**7 959**

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Utter	Ordförande	2022-06-11	
Nina Geschwind	Ledamot	2022-06-11	
Eva Andersson	Ledamot	2020-06-29	
Joakim Saarenpää	Ledamot	2020-06-29	2023-12-31
Emelie Häggström	Ledamot	2022-06-11	
Ingela Frödén	Suppleant	2022-06-11	
Stig Tommy Andersson	Suppleant	2023-09-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Utter, Emelie Häggström, Nina Geschwind samt suppleanterna Tommy Andersson och Ingela Frödén. Joakim Saarenpää har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt två extramöten rörande IMD-priser.

Firman tecknas av Åke Utter och Emelie Häggström. Emelie Häggström ersatte Joakim Saarenpää när denne avgick.

Revisorer har varit: Märta Irene Eriksson med Carl-Henrik Ling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Stig Tommy Andersson (sammankallande) samt Åke Utter, valda vid föreningsstämman.

Åke Utter utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Joakim Saarenpää som suppleant.

Hemmavicevärd har varit Åke Utter. Föreningen köper förvaltartjänst av HSB MälarDalarna. Jennie Hagwall Einarsrud har varit förvaltare under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10 i föreningslokalen . På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,2% per 2024-01-01 är registrerad. Styrelsen bedömer ekonomin som god. Beslut om en höjning av avgifterna inför 2025 tas på budgetmötet 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-19.

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008-2010	Stamrenovering
2015	Radgarage, 12 platser
2016	Dörrar
2017	Solceller
2020-2021	Fönsterbyte
2023	IMD el

Under året har följande underhåll utförts:
- nya ventiler till värmesystemet, samtliga fastigheter
- spolning/rengöring av samtliga stammar för värme i alla fastigheter
- installation IMD för el
- byte samtliga lampor i källarförråden + allmänna utrymmen i alla fastigheter
- iordningsställande av grillplats med grill + möbler
- byte fläktar och motorer till ventilationen i trepphus 19 B och 21 B

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: målning linjer parkering, byte värmeväxlare, byte retur- och säkerhetsventil i undercentralen, solpaneler hus 21.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Under året har medlemmarna fått ca 10 informationsblad.

Föreningen har en egen hemsida: bokenlindesberg.se

Föreningen har en egen e-postadress: bokenlindesberg@gmail.com

Under året har föreningen anordnat 2 städdagar, jultallrik, medlemsmöte (årsmöte). Föreningen bedriver även aktiviteter som vävstuga, gym, bastu och biljard.

Nästa år planerar föreningen invigning av grillplatsen. Invigningen blev inställd 2023 pga vädret.

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	41	100	131	165	199
Skuldsättning, kr/kvm	1 181	1 206	1 353	1 381	345
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 288	1 315	1 476	1 506	377
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	1
Energikostnad, kr/kvm	223	178	175	161	159
Årsavgifter, kr/kvm	640	605	605	605	605
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	609	574	570	569	570
Nettoomsättning, tkr	4 823	4 570	4 534	4 532	4 536
Resultat efter finansiella poster, tkr	-738	-701	211	1 099	1 348
Soliditet, %	52	53	50	36	74

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust
Förlusten påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden. En förändring av årsavgiften med +5,2% per 2024-01-01 är registrerad. Styrelsen kommer att se över avgiftsnivåerna inför år 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	777 500	0	0	777 500
Underhållsfond, kr	4 616 114	0	-311 549	4 304 565
S:a bundet eget kapital, kr	**5 393 614**	**0**	**-311 549**	**5 082 065**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 961 193	-700 965	311 549	7 571 778
Årets resultat, kr	-700 965	700 965	-737 953	-737 953
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 260 228**	**0**	**-426 404**	**6 833 825**
S:a eget kapital, kr	**12 653 842**	**0**	**-737 953**	**11 915 890**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 567 549 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	7 260 229
Årets resultat, kr	-737 953
Reservation till underhållsfond, kr	-256 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	567 549
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 833 825**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 833 825**

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

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 823 182	4 570 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 009	0
Summa rörelseintäkter		**4 849 191**	**4 570 367**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 991 501	-3 342 844
Planerat underhåll	Not 5	-567 549	-878 975
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-419 012	-308 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-524 549	-621 675
Summa rörelsekostnader		-5 502 611	-5 152 019
Rörelseresultat		**-653 420**	**-581 652**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 155	6 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-122 689	-126 275
Summa finansiella poster		-84 533	-119 313
Årets resultat		**-737 953**	**-700 965**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-256 000	-290 000
Disposition underhållsfond		567 549	878 975
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		311 549	588 975
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**-426 404**	**-111 990**

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	20 014 806	20 163 034
Mark	Not 11	710 722	710 722
Markanläggningar	Not 12	62 719	73 172
Inventarier	Not 13	137 149	37 282
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	26 460
		20 925 395	21 010 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		20 935 395	21 020 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	12 127	14 510
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 369 934	2 273 063
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	162 791	125 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		319 929	278 619
		1 864 781	2 691 721
Kassa och bank	Not 18	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 869 781	2 696 721
Summa tillgångar		**22 805 177**	**23 717 391**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
Bundet eget kapital			
Insatser		777 500	777 500
Underhållsfond		4 304 565	4 616 114
		5 082 065	5 393 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 571 778	7 961 193
Årets resultat		-737 953	-700 965
		6 833 825	7 260 229
Summa eget kapital		11 915 890	12 653 843
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 600 000	9 400 000
		4 600 000	9 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	4 800 000	200 000
Leverantörsskulder		90 535	299 100
Fond för inre underhåll		479 071	458 986
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	21 084	28 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	898 597	677 203
		6 289 287	1 663 548
Summa skulder		10 889 287	11 063 548
Summa eget kapital och skulder		**22 805 177**	**23 717 391**

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-737 953	-700 965
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	524 549	621 675
Kassaflöde från löpande verksamhet	-186 944	-79 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 190	-93 954
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	25 739	-939 954
Kassaflöde från löpande verksamhet	-237 395	-1 113 197
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-350 168	398 714
Investeringar i maskiner/inventarier	-115 566	-41 425
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-465 734	357 289
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-1 171 827
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-1 171 827
Årets kassaflöde	**-903 129**	**-1 927 735**
Likvida medel vid årets början	**2 278 063**	**4 205 799**
Likvida medel vid årets slut	**1 374 934**	**2 278 063**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,89 %
Laddstolpar 10 %
Inventarier 10 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 529 554 kr. (2 529 554 kr)

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter (vatten, värme och TV ingår)	4 144 608	4 144 605
	Hyror	170 280	170 197
	Övriga avgifter	542 052	269 954
	Övriga intäkter	24 884	46 272
	Bruttoomsättning	4 881 824	4 631 028
	Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-300
	Hyresbortfall	-9 240	-10 960
	Avsatt till inre fond	-49 401	-49 401
		4 823 182	**4 570 367**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Elstöd	26 009	0
		26 009	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	554 228	461 455
	Reparationer	348 850	198 507
	El	329 387	141 172
	Uppvärmning	1 083 628	988 196
	Vatten	359 445	284 808
	Sophämtning	256 690	223 685
	Övriga avgifter	405 080	387 901
	Förvaltningskostnader	389 245	362 542
	Fastighetsavgift	117 390	117 390
	Övriga driftskostnader	147 557	177 187
		3 991 501	**3 342 844**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll enligt plan	567 549	878 975
		567 549	**878 975**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	126 752	70 625
	Övriga arvoden	191 649	144 675
	Revisorsarvode	7 026	6 714
	Löner och andra ersättningar	2 205	23 941
	Sociala kostnader	91 380	62 570
		419 012	**308 525**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	498 396	607 079
	Markanläggningar	10 453	10 453
	Inventarier	15 699	4 143
		524 549	**621 675**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	36 739	6 851
	Ränteintäkter skattekonto	1 416	111
		38 155	**6 962**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	122 396	126 175
	Övriga finansiella kostnader	293	100
		122 689	**126 275**

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	26 031 710	26 456 884
	Årets nyanskaffning	323 708	-425 174
	Omklassificerat från pågående nyanläggningar	26 460	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 381 878	26 031 710
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 868 676	-5 261 597
	Årets avskrivningar	-498 396	-607 079
	Utgående avskrivningar	-6 367 072	-5 868 676
	Bokfört värde	**20 014 806**	**20 163 034**
	Taxeringsvärde för Hagaberg 11:1 och 11:2 i Lindesberg. Värdeår 1969.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	29 000 000	29 000 000
	Byggnad - lokaler	404 000	404 000
		29 404 000	29 404 000
	Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
	Mark - lokaler	475 000	475 000
		7 675 000	7 675 000
	Taxeringsvärde totalt	37 079 000	37 079 000
Not 11	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	710 722	710 722
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 722	710 722
	Bokfört värde	**710 722**	**710 722**
Not 12	**Markanläggningar**		
	Årets investeringar	104 531	104 531
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 531	104 531
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 359	-20 906
	Årets avskrivningar	-10 453	-10 453
	Utgående avskrivningar	-41 812	-31 359
	Bokfört värde	**62 719**	**73 172**
Not 13	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	67 939	26 514
	Årets investeringar	115 556	41 425
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 505	67 939
	Ingående avskrivningar	-30 657	-26 514
	Årets avskrivningar	-15 699	-4 143
	Utgående avskrivningar	-46 356	-30 657
	Bokfört värde	**137 149**	**37 282**
Not 14	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	26 460	0
	Årets investeringar	323 708	26 460
	Omklassificeringar	-350 168	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**26 460**
Not 15	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	2 andelar i Solel i Lndesberg	10 000	10 000
		10 000	**10 000**

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 16	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 127	14 510
		12 127	**14 510**
Not 17	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Aktuell skattefordran	29 273	24 276
	Skattekonto	45 976	101 252
	Övriga fordringar	87 542	0
		162 791	**125 528**
Not 18	**Kassa och bank**		
	Handkassa	5 000	5 000
		5 000	**5 000**

Not 19 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	777 500	4 616 114	7 961 193	-700 965
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-700 965	700 965
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-567 549	567 549	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		256 000	-256 000	
Årets resultat				-737 953
Belopp vid årets slut	**777 500**	**4 304 565**	**7 571 778**	**-737 953**

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31539307	1,26%	2024-11-14	4 700 000	100 000
SBAB	31540038	1,31%	2025-11-14	4 700 000	100 000
				9 400 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 600 000**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 8 400 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	11 004 000	11 004 000
Summa ställda säkerheter	**11 004 000**	**11 004 000**

Not 21	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	200 000	200 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	4 600 000	0
		4 800 000	**200 000**
Not 22	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	6 779	8 781
	Källskatt	12 105	18 109
	Mervärdesskatt	2 200	1 370
		21 084	**28 260**
Not 23	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	463 209	418 471
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	435 388	258 732
		898 597	**677 203**

Transaktion 09222115557517516756 Signerat ÅU, EH, EA, NG, MIE, TL

Noter	2023-12-31	2022-12-31

Lindesberg, 2024

Digitalt signerad av

Emelie Häggström

Eva Andersson

Nina Geschwind

Åke Utter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Märta Irene Eriksson
Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Lindesberg, org.nr. 777100-1158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Lindesberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Boken i Lindesberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Märta Irene Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ÅKE UTTER
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:00:42

EMELIE HÄGGSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:31:56

EVA ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:11:39

NINA GESCHWIND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:33:57

MÄRTA IRENE ERIKSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:05:38

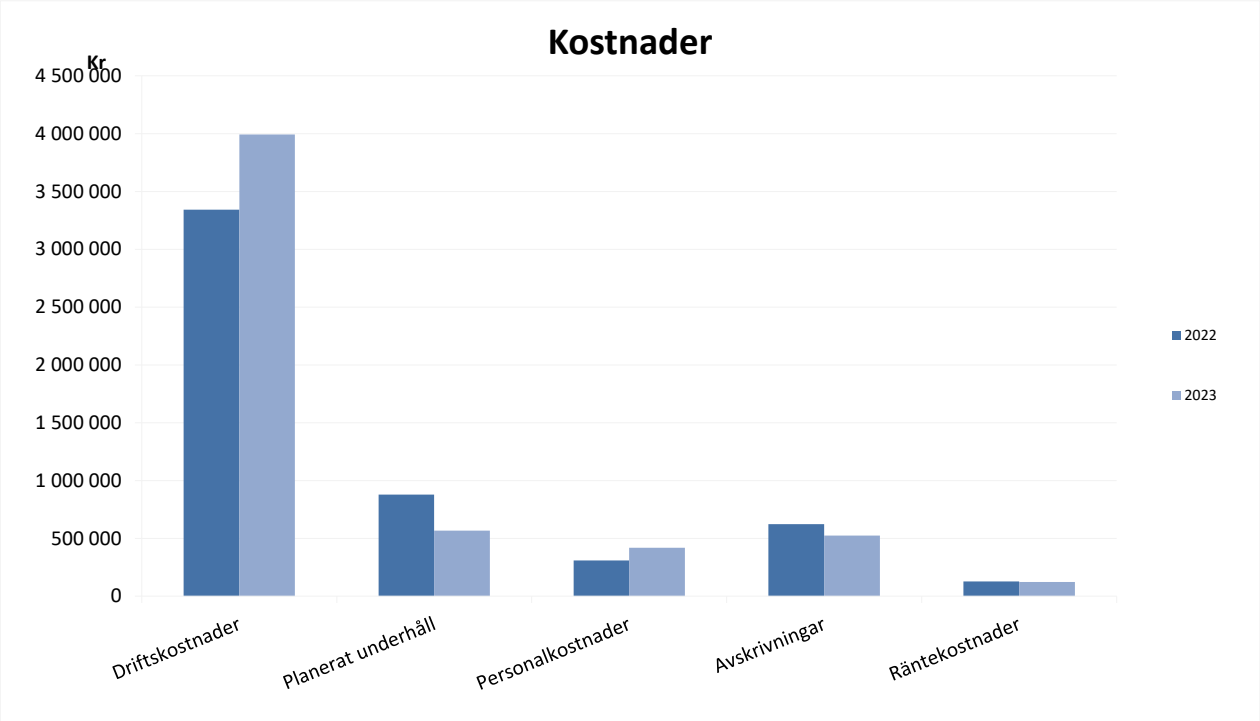
THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:16:57

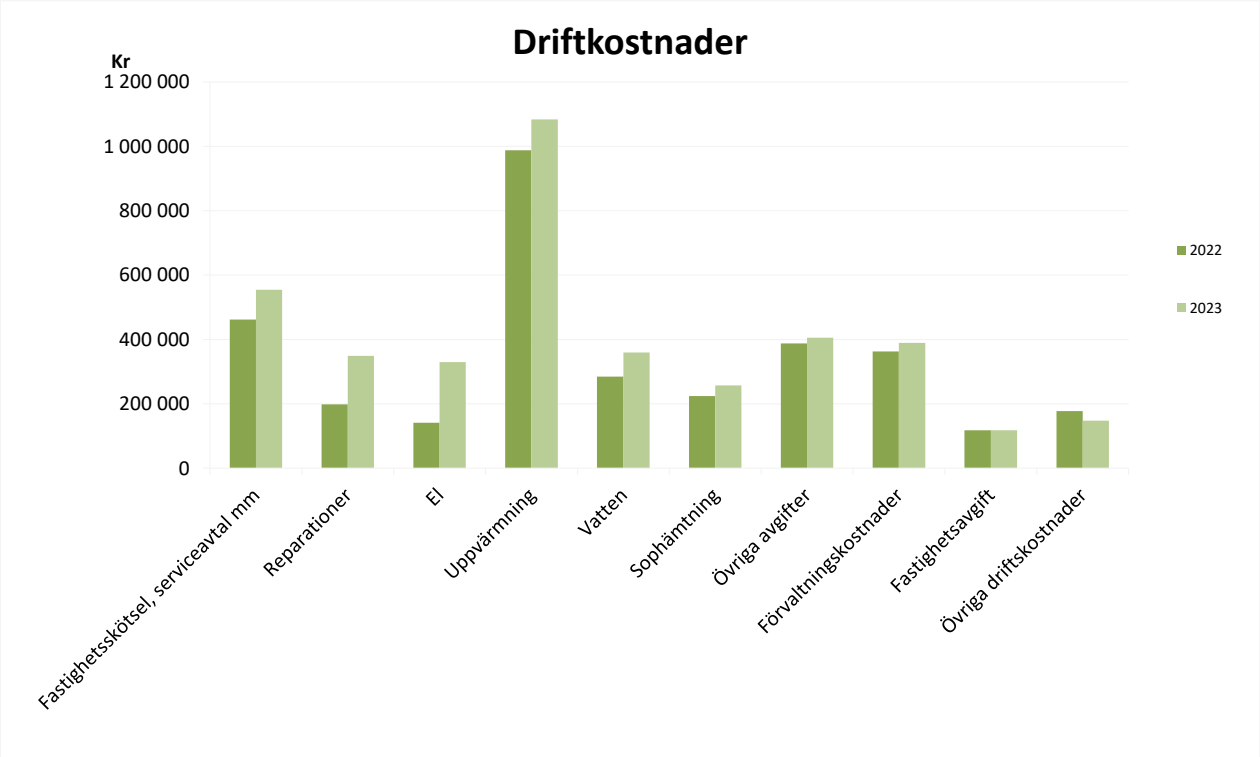
REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MÄRTA IRENE ERIKSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:07:42

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:18:19


Kostnader
Kr
4 500 000
4 000 000
3 500 000
3 000 000
2 500 000
2 000 000
1 500 000
1 000 000
500 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2022
2023


Driftkostnader
Kr
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader
2022
2023

BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Boken i Lindesberg

41
KR/KVM
SPARANDE

1181
KR/KVM
SKULDSÄTTNING

2%
RÄNTEKÄNSLIGHET

223
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

Nej
TOMTRÄTT

568
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 41 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1181 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 223 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 568 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.