



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Boken i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Boken i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-1925 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boken 17	1972-10-31	1973

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
16	p-platser	0
17	garageplatser	240
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 107
Totalt 65 objekt		2 347

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 15 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Lundström	Ordförande
Kent Steiner	Ledamot
Henry Visén	Ledamot
Anders Jonsson	Ledamot
Johannes Ehinger	Ledamot
Anna-Helena Häggström	Ledamot
Tomas Sandin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Lundström och Helena Blom, ordinarie ledamöter, samt Tomas Sandin, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Lundström, Kent Steiner, Henry Visén och Anders Jonsson.

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

Valberedning har varit vakant enligt beslut vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Stämman antog beslut 2 (2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,4% 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 2024-06-18, varvid planen uppdaterades.

Under sommaren 2024 var odling i pallkragarna inte så omfattande. Vi får ta nya tag till nästa år. Blomsterarrangemang i urnor vid entréerna ordnades som vanligt. Föreningslokalen har varit uthyrd för privata arrangemang vid tre tillfällen under året. En av medlemmarna ordnade en julgran som sattes upp vid trädäcket.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Nya linjer har målats på parkeringsplatserna. En skada i golvet vid entrén Rönngatan 3 har åtgärdats.
2021	Inga större åtgärder har utförts under året.
2022	Omasfaltering av parkeringsplatserna har utförts.
2023	Lamporna i stolparna på innergården har bytts till ledlampor.
2024	Byte av tak på Rönngatan från tegel till plåt har genomförts. I samband med detta monterades även solpaneler på taket. Balkongerna på Rönngatan har renoverats. Nytt låssystem med porttelefoner har installerats.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär att de ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 125 000 kr följer fastställd underhållsplan.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte cirkulationspump.
2026	Takbyte Adalsavägen samt renoveing av balkonger.
2027	Byte stålplåt fasad.
2028	Byte kantsten innergård
2029	Omläggning asfalt innergård, byte garageportar, helmålning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	219	144	177	214	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 335	1 426	1 711	1 439	1 542
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 335	1 589	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	304	245	260	276	245
Årsavgifter, kr/kvm	946	872	792	777	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	956	848	832	821
Nettoomsättning, tkr	2 132	1 965	1 787	1 753	1 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	23	-44	199	186
Soliditet, %	29	38	37	41	37

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 16 505 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4,4% per 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	147 001	0	0	147 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 632 038	0	-111 250	1 520 788
S:a bundet eget kapital, kr	1 779 039	0	-111 250	1 667 789
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	531 792	23 472	111 250	666 514
Årets resultat, kr	23 472	-23 472	-71 991	-71 991
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	555 264	0	39 259	594 523
S:a eget kapital, kr	2 334 303	0	-71 991	2 262 312

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 236 250 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	555 264
Årets resultat, kr	-71 991
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	236 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	594 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	594 523

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	2 131 984	1 965 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	277 849
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 131 984	2 242 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 360 296	-1 603 300
Underhåll enligt plan	Not 5	-236 250	-23 438
Övriga externa kostnader	Not 6	-206 108	-188 364
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-44 732	-45 288
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-297 053	-291 328
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 144 439	-2 151 717
RÖRELSERESULTAT		-12 455	91 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49 007	35 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 959	-102 534
Övriga finansiella poster	Not 9	-585	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-59 537	-67 779
ÅRETS RESULTAT		-71 991	23 472

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 769 734	4 152 727
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 769 734</u>	<u>4 152 727</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 769 734</u>	<u>4 152 727</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		63 646	35 003
Avräkningskonto HSB		148 138	386 567
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	15 611	30 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	163 862	148 458
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>391 257</u>	<u>600 571</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 547 896	1 325 972
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 547 896</u>	<u>1 325 972</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 939 152</u>	<u>1 926 543</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 708 887</u>	<u>6 079 270</u>

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 001	147 001
Fond för yttre underhåll		1 520 788	1 632 038
Summa bundet eget kapital		1 667 789	1 779 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		666 514	531 792
Årets resultat		-71 991	23 472
Summa fritt eget kapital		594 522	555 264
Summa eget kapital		2 262 312	2 334 303
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 254 108	2 839 038
Summa långfristiga skulder		4 254 108	2 839 038
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		663 855	508 821
Medlemmarnas inre fond	Not 15	30 137	30 137
Leverantörsskulder		35 998	77 484
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 764	12 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 988	710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	451 725	276 330
Summa kortfristiga skulder		1 192 467	905 929
Summa skulder		5 446 575	3 744 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 708 887	6 079 270

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-12 455	91 251
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	297 053	291 328
	<u>284 598</u>	<u>382 579</u>
Erhållen ränta	49 007	35 475
Erlagd ränta	-94 980	-102 824
Övriga poster	-585	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>238 041</u>	<u>314 510</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 115	-53 700
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	118 525	241 986
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	327 451	502 796
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 914 060	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 914 060	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 570 104	-508 821
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 570 104	-508 821
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 505	-6 025
Likvida medel vid årets början	1 712 539	1 718 564
Likvida medel vid årets slut	<u>1 696 033</u>	<u>1 712 539</u>
	-16 505	-6 025

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	1 692 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	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 992 636	1 836 552
Hysesintäkt garage och bilplatser	122 295	112 910
Hysesintäkt övrigt	12 240	11 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 824	4 464
Övriga primära intäkter och ersättningar	-11	-7
	2 131 984	1 965 119
I årsavgift ingår värme, vatten, el och tv/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	277 849
	0	277 849
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-169 343	-515 076
Sotning	-18 881	0
El	-153 827	-136 832
Uppvärmning	-323 113	-302 328
Vatten	-164 047	-136 227
Renhållning	-62 441	-64 765
TV, bredband, iptelefoni	-20 425	-16 363
Serviceavtal	-16 258	-28 221
Förvaltningskostnader	-311 489	-329 423
Försäkringar	-52 170	-23 917
Fastighetsskatt	-39 804	-39 804
Övriga driftskostnader	-28 499	-10 343
	-1 360 296	-1 603 300
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-23 438
Underhåll balkonger	-236 250	0
	-236 250	-23 438
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 500	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-155 325	-152 511
Kostnader överlåtelse och panter	-4 298	-5 408
Föreningsverksamhet	-304	0
Kontorsutrustning och -material	-8 040	-750
Konsulter	-5 040	-595
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
	-206 108	-188 364

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-29 400	-34 800
Övriga arvoden	-4 200	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-7 132	-6 488
	<u>-44 732</u>	<u>-45 288</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-214 587	-208 862
Markanläggningar	-82 465	-82 465
	<u>-297 053</u>	<u>-291 328</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank aviavgifter	-585	-720
	<u>-585</u>	<u>-720</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 686 350	6 686 350
Årets investering byggnader	1 914 060	0
Ingående anskaffningsvärde mark	471 000	471 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 749 849	1 749 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 821 259	8 907 199

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 540 420	-4 331 557
Årets avskrivningar byggnader	-214 587	-208 862
Ingående avskrivningar markanläggningar	-214 052	-131 587
Årets avskrivningar markanläggningar	-82 465	-82 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 051 525	-4 754 472

Utgående redovisat värde**5 769 734****4 152 727**

Redovisade värden byggnader	3 845 403	2 145 930
Redovisade värden mark	471 000	471 000
Redovisade värden markanläggningar	1 453 331	1 535 797

Fastighetsbeteckning: Boken 17

Taxeringsvärde	Värdeår 1973	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		9 800 000	2 358 000	12 158 000	12 158 000
Lokaler		180 000	153 000	333 000	333 000
		9 980 000	2 511 000	12 491 000	12 491 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	5 752 700	4 724 700
varav i eget förvar	50 700	0
Summa ställda säkerheter	5 702 000	4 724 700

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 287	30 543
Övrig skattefordran	324	0
	15 611	30 543

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	60 244	52 170
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 100	4 098
Förutbetald HSB	95 768	92 190
Förutbetald Trygga tak 2025	3 750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	163 862	148 458

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

1 547 896

1 325 972

1 547 8961 325 972**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		4,51%	2025-09-01	471 555	64 996
Swedbank		1,48%	2026-04-24	1 543 103	0
Swedbank		4,67%	2027-06-23	114 380	90 000
Swedbank		3,72%	2028-06-21	710 000	40 000
Swedbank		2,89%	2027-09-24	2 078 925	62 300
				4 917 963	257 296

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 254 108

Nästa års amortering av långfristig skuld

192 300

Lån som ska konverteras inom ett år

471 555

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

663 855

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 029 184

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 631 483

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

30 137

34 062

Uttag

0

-3 925

30 13730 137**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

7 684

Slutskatteskuld föregående år

4 764

4 764

4 76412 448**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

5 988

710

5 988710

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna aktivering porttelefon	146 915	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 219	80 228
Upplupna räntekostnader	21 101	8 122
Upplupen revision	13 500	11 000
Upplupen vinterunderhåll	13 640	15 422
Upplupen Västernorrlands Bygg, brand i lgh	16 366	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 984	161 557
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	<u>451 725</u>	<u>276 329</u>

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Jonsson.....
Anna-Helena Häggström.....
Britt-Marie Lundström.....
Henry Visén.....
Johannes Ehinger.....
Kent Steiner

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

Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Härnösand, org.nr. 788000-1925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Härnösand för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Härnösand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Boken i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-MARIE LUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:53:55



ANNA-HELENA HÄGGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:52:11



KENT STEINER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 14:49:42



ANDERS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:56:19



JOHANNES EHINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:30:29



HENRY VISÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:53:09



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 13:33:46



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:18:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Boken i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 13:36:07



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:15:06



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.