



# ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF BOKEN



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Boken i Olofström

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Olofströms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1987-88 på fastigheten Holje 116:4 i Olofströms kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Vilboksvägen 13 A-E, 15 A-E, 17 A-F och 4 A-E.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 oktober 2018.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 18. På stämman beslutades att lägga fritidskommittén på is.

#### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Susanne Hultén, ordförande  
Karin Lexé, vice ordförande  
Paulina Bengtsson, sekreterare  
Rasmus Olsson  
Kari Ahonen  
Dennis Pettersson  
Lisa Österbladh, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Susanne Hultén, Paulina Bengtsson, Dennis Pettersson och Rasmus Olsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Susanne Hultén, Karin Lexé och Paulina Bengtsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatörer har varit Styrelsen.





### Revisorer

Revisor har varit Ann-Christine Ekberg vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Karin Lexe och Kari Ahonen.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Danijela Costanuic (sammankallande), Jonas Niklasson och Alexander Kirmeier.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost.

Trappstädningen har ombesörjts av Olofströms kommun.

Under året har HSB Sydost varit förvaltare (vicevärd).

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det fyra bostadshus med totalt tjugoan trapphus. Fastighetens areal är 3 470 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1½ rum	10	
2 rum	51	
3 rum	46	
3½	22	
4 rum	22	
5 rum	6	
7 rum	<u>1</u>	
Bostäder med bostadsrätt	158	12 123 kvm
Lokaler, hyresrätt	1	36 kvm
Garage/carport	87	
P-platser	111	
Förråd	4	64 kvm

### Gemensamma utrymmen

I föreningen finns tre bastuanläggningar (dam, herr och familjebastu).

Dam- resp. herrbastun bokas inte utan är s k drop-in. Samlingslokalen finns i hus 13 och kan bokas till barnkalas och dylikt. Barnen har egen lokal. Styrketräningslokal finns i hus 17 och för att få tillgång till den lokalen löser man ett medlemskap.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Blekinge.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk till-/frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

PEG

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2002	Installation fjärrvärme.
2003	Byte fönster och äldre balkongpartier.
2009	Byte av fläktar.
2010	Nya porttelefoner och installation av taggläsare i entrédörrarna.
2010	Byte av nycklar och låssystem till samtliga hus och lägenheter.
2010	Installation av bokningssystem med taggläsare i tvättstugorna.
2010	Installation av bokningssystem med taggläsare i familjebastun i hus 13.
2013	Installation av fiberanslutning.
2013	Balkongrenovering av två hus.
2014	Balkongrenovering av två hus.
2015	Postboxar.
2015	Renovering av bastu och gym samt inköp av nya redskap.
2015	Byte av trappbelysning och armaturer i källaren.
2015	Anlag boulebana och byggt grillplats.
2016	Byte av armaturer i tvättstugor och källare
2016	Genomgång och byte av trasiga termostatventiler i allmänna utrymmen
2016-2017	Stambyte och badrumsrenovering, målning av källargångar o entrèplan.
2017	Föreningen har utökats med 4 st bostadsrätter, det är 2 st hyreslägenheter som har blivit 3 st bostadsrätter och f d vicevärdskontoret 1 st bostadsrätt
2017	Byte av samtliga köksfläktar.
2017	OVK
2017-2018	Byte av ytterbelysning till LED.
2018	8 st nya parkeringsplatser och ändring av sopsortering.
2018	Nytt nätverk till undercentral.
2018	Byte styrutrustning till värmesystemet.
2018	Energideklaration och radonmätning.
2018	Nya tvättmaskiner i hus 4 och 17.
2019	Påbörjat renovering av garage och rökluckor.

**Miljöfrämjande åtgärder**

Föreningen har under 2018 ändrat sopsorteringen till moloker och nya sopsorteringskärl för att få en bättre källsortering i föreningen. Som service till medlemmarna bokas containrar några gånger per år för att minska transporterna till återvinningscentralen.

Ytterbelysning, belysning i trappuppgångar och källarplan är bytta till LED för att spara energi. Under hösten 2018 har det gjorts en ny energideklaration och under våren 2018 en radonmätning. Under 2009 gjorde föreningen en PCB-inventering som godkändes utan anmärkning. Föreningen har tecknat energiavtal med HSB för att minska energiförbrukningen.



## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 393,0	1 452,0	1 561,3	1 660,4	1 690,0
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 12 123 kvm	100,07	101,45	104,9	109,6	108,5
El i kWh	176 268	177 702	229 228	276 167	268 478
Vatten i kbm Kubikmeter per bostadslägenhet 1)	12 003 76	12 454 79	13 537 *86	20 035 128	21 002 135

1) Antal lägenheter i denna beräkning är 158 (156). \*Stambyte under 2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Påbörjat byte av plåt till brandluckor och påbörjat renovering av garage.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts november 2019 av styrelsen med hjälp av konsult Tomas Karlsson från HSB Sydost. Vid besiktningen framkom att en del fönster har väldigt dåliga trälistor som behöver bytas ut till aluminium. Panncentralen på gården är i väldigt dåligt skick. Panncentralen är i stort behov av renovering omgående.

### Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har under året haft aktiviteter såsom grillfest på gården, Halloween fest för barnen samt fika med styrelsen.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % fr o m 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 811,44 kr/kvm inkl värme och vatten.

*PEL*





## Medlemsinformation

Av föreningens 158 bostadsrätter har under året 29 (12) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 179 (178). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	10 149	9 926	9 704	9 470	8 877
Resultat efter finansiella poster	1 493	486	-2 354	1 493	1 057
Balansomslutning (tkr)	73 322	73 481	75 393	76 570	39 283
Eget kapital (tkr)	10 374	8 881	8 395	9 943	8 451
Soliditet (%)	14	12	11	13	22
Taxeringsvärde (tkr)	61 121	48 268	48 268	48 268	48 495
-varav byggnad (tkr)	50 062	40 031	40 031	40 031	41 058
Likviditet	18	79	17	86	150
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	780	780	765	736	694
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	196	173	173	167	100
Total låneskuld (tkr)	61 131	62 983	64 645	28 366	29 070
Låneskuld (kr/kvm*)	5 043	5 195	5 332	2 410	2 469
Underhållsfond (tkr)	3 054	2 665	2 706	4 269	3 625
Avskrivning (kr/kvm*)	121	121	260	64	64
Räntekostnader (kr/kvm*)	141	155	226	176	125
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	3	27	0
Räntekänslighet (%)	6,3	6,7	7,1	7,0	

\*Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100.

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Räntekänslighet* = 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 531 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 1 814 000 kr.

*PEL*



## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 209 644	722 437	2 665 018	-201 696	485 678
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	485 678	-485 678
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			561 000	- 561 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 171 900	171 900	
Årets resultat					1 492 500
Belopp vid årets utgång	<b>5 209 644</b>	<b>722 437</b>	<b>3 054 118</b>	<b>-105 117</b>	<b>1 492 500</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	283 982,60
Årets resultat	1 492 500,22
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 561 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	171 900,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 387 382,82</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 387 382,82
-------------------------	--------------

*PKA*



**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	10 149 302	9 926 410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 149 302</b>	<b>9 926 410</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-4 538 768	-4 687 065
Övriga externa kostnader	Not 4	-628 442	-659 059
Underhåll enligt plan	Not 5	-171 900	-609 327
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-146 859	-142 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 463 519	-1 463 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 949 487</b>	<b>-7 561 681</b>

**Rörelseresultat****3 199 815**      **2 364 729****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 185	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 710 695	-1 878 432
Bankkostnader		-805	-640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 707 315</b>	<b>-1 879 051</b>

**Årets resultat****1 492 500**      **485 678****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		1 492 500	485 678
Reservering till fond för yttre underhåll		-561 000	-568 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		171 900	609 327
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>1 103 400</b>	<b>527 005</b>

REB

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

69 283 159

70 741 162

Inventarier och installationer

Not 9

0

5 516

*Summa materiella anläggningstillgångar*

69 283 159

70 746 678

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Sydost

500

500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

500

500

**Summa anläggningstillgångar**

69 283 659

70 747 178

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

3 790

11 797

Avräkningskonto HSB

2 331 904

2 369 234

Övriga kortfristiga fordringar

23 805

26 648

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

119 488

205 301

*Summa kortfristiga fordringar*

2 478 987

2 612 980

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

1 500 000

0

*Summa kortfristiga placeringar*

1 500 000

0

Bank

Not 12

59 460

120 486

*Summa kassa och bank*

59 460

120 486

**Summa omsättningstillgångar**

4 038 447

2 733 466

**Summa tillgångar**

73 322 106

73 480 643

R26



**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		5 209 644	5 209 644
Upplåtelseavgifter		722 437	722 437
Fond för yttre underhåll		3 054 118	2 665 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>8 986 199</u>	<u>8 597 099</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-105 117	-201 696
Årets resultat		1 492 500	485 678
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 387 383</u>	<u>283 983</u>

**Summa eget kapital**10 373 582      8 881 082**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>40 529 450</u>	<u>61 131 450</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>40 529 450</u>	<u>61 131 450</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		20 602 000	1 852 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	127 675	127 675
Leverantörsskulder		283 824	343 694
Aktuell skatteskuld	Not 15	43 542	4 612
Depositioner Gym		17 000	14 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 345 033	1 125 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>22 419 074</u>	<u>3 468 111</u>

**Summa skulder**62 948 524      64 599 561**Summa eget kapital och skulder**73 322 106      73 480 643

R26

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,22 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstämmande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 983 763 kr.

2019





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 644 256	9 455 088
	Årsavgiftsrabatt	0	-4 200
	Hysesintäkt lokaler	3 160	6 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	391 120	389 083
	Hysesintäkt övrigt	13 520	15 600
	Övriga intäkter i verksamheten	28 056	27 504
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 096	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	39 963	22 708
	Övriga fakturerade kostnader	550	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	25 581	14 387
		<b>10 149 302</b>	<b>9 926 410</b>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-348 268	-463 793
	El	-366 001	-404 066
	Uppvärmning	-1 216 837	-1 229 951
	Vatten	-398 508	-449 905
	Renhållning	-246 408	-163 515
	Bevakningskostnader	-12 092	-12 499
	TV, bredband, iptelefoni	-246 810	-248 316
	Obligatoriska besiktningar	-4 281	-52 469
	Serviceavtal	-23 088	-22 500
	Hissar serviceavtal & besiktning	-59 717	-57 715
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 201 582	-1 313 274
	Försäkringar	-49 947	-54 263
	Fastighetsskatt	-184 210	-145 280
	Övriga driftskostnader	-181 019	-69 518
		<b>-4 538 768</b>	<b>-4 687 065</b>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 500	-16 613
	Förvaltningskostnader	-488 135	-509 251
	Kostnader överlåtelse och panter	-41 366	-22 456
	Föreningsverksamhet	-980	-4 231
	Kontorsutrustning och -material	-1 035	-2 371
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 601	-7 476
	Förbrukningsinventarier	-10 491	-32 243
	Medlemsavgifter HSB	-54 927	-54 927
	Stämma och styrelse	-9 407	-9 491
		<b>-628 442</b>	<b>-659 059</b>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-8 494	-3 074
	Underhåll tvättstuga	0	-47 660
	Underhåll installationer	0	-558 593
	Underhåll huskropp utvändigt	-128 625	0
	Underhåll garage och bilplatser	-34 781	0
		<b>-171 900</b>	<b>-609 327</b>

766



<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-83 600	-63 100
Löner för anställda	-30 538	-39 900
Övriga arvoden	-3 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-785
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-29 721	-30 525
Utbildning	0	-2 400
	<u>-146 859</u>	<u>-142 710</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 408 245	-1 408 245
Markanläggningar	-49 758	-49 758
Inventarier	-5 516	-5 517
	<u>-1 463 519</u>	<u>-1 463 520</u>

Pella



**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 286 203	114 686 125
Årets investering byggnader	0	600 078
Ingående anskaffningsvärde mark	4 551 000	4 551 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	995 166	146 081
Årets investering markanläggning	0	849 085
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 832 369</b>	<b>120 832 369</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-16 307 130	-17 146 773
Årets avskrivningar byggnader	-1 408 245	-1 408 245
Ingående avskrivningar markanläggningar	-78 974	-21 912
Årets avskrivningar markanläggningar	-49 758	-49 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 844 107</b>	<b>-18 626 688</b>

Nedskrivning byggnader	-33 705 103	-33 705 103
------------------------	-------------	-------------

**Utgående bokfört värde**

<b>69 283 159</b>	<b>68 500 578</b>
Bokförda värden byggnader	63 865 725
Bokförda värden mark	4 551 000
Bokförda värden markanläggningar	866 434
	923 496

**Fastighetsbeteckning: Holje 116:4**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	50 000 000	11 000 000	61 000 000	48 200 000
Lokaler	1965	62 000	59 000	121 000	68 000
		<b>50 062 000</b>	<b>11 059 000</b>	<b>61 121 000</b>	<b>48 268 000</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	221 118	254 075
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	-32 957
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>221 118</b>	<b>221 118</b>
Ingående avskrivningar	-215 603	-243 043
Årets avskrivningar	-5 516	-5 517
Årets försäljning, utrangering	0	32 957
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-221 118</b>	<b>-215 603</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>5 516</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	62 786	59 959
Förutbetald kabel-TV och bredband	390	0
Förutbetald administration	15 361	88 001
Förutbetald fastighetsskötsel	37 215	37 125
Upplupna ränteintäkter	563	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 173	20 216
	<b>119 488</b>	<b>205 301</b>

*Red*

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2020-02-28	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån			0	0
Placering HSB 12 mån			0	0
Specia vad			0	0
			<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Bank**

Nordea	16 676	77 723
Sparbanken i Karlshamn	42 784	42 763
	<b>59 460</b>	<b>120 486</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Bank		3,16%	2022-07-25	4 881 450	1 852 000
Nordea Hypotek AB		2,05%	2020-06-17	18 750 000 *	0
Nordea Hypotek AB		2,40%	2021-06-16	18 750 000	0
Nordea Hypotek AB		2,20%	2021-07-21	18 750 000	0
				<b>61 131 450</b>	<b>1 852 000</b>

\*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>59 279 450</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 408 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	51 871 450
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Ja

Det rörliga lånets ränta har säkrats via ränteswapp till den fasta räntan 3,51% på 8.000.000 kr av lånesumman med förfall 2021-09-17. Det totala marknadsvärdet på den utestående ränteswappen uppgår till -463 705 kr inklusive upplupen ränta per 2019-12-31.

Marknadsvärdet är vad föreningen hade fått betala/erhålla om de hade löst swappen per 2019-12-31. Utöver den fasta swappräntan tillkommer kreditmarginalen för det rörliga lånet på den del som säkrats via ränteswapp och regleras i aktuellt låneavtal.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	76 949 000	76 949 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>76 949 000</b>	<b>76 949 000</b>

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	127 675	134 649
Uttag	0	-6 973
	<b>127 675</b>	<b>127 675</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	43 542	4 612
	<b>43 542</b>	<b>4 612</b>








**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	286 606	287 680
Upplupna räntekostnader	257 350	268 549
Upplupen revision	13 500	13 050
Förutbetalda årsavgifter och hyror	729 235	522 106
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 342	34 245
	<b>1 345 033</b>	<b>1 125 630</b>


Olofström 6/5 2020


  
Susanne Hultén

  
Kari Ahonen

  
Karin Lexe

  
Lisa Österbladh


  
Paulina Bengtsson

  
Rasmus Olsson

  
Dennis Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-11

  
Ann-Christine Ekberg  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Olofström för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

*Handwritten signature*



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Boken i Olofström för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 tillsä till 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.

Karlshamn den 11 / 5 2020

  
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Ann-Christine Ekberg  
Av föreningen vald revisor