







ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Boken

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boken med säte i Lessebo org.nr. 729500-0470 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-04-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan i Lessebo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hallen 11		1959
Oxen 1		1954
Sälen 16		1957
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Söderberg & Partner o Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
10	garageplatser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 795
4	lokaler	292
Totalt 61 objekt		**3 087**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 28 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Transaktion 09222115557540140214 Signerat BÖ, UR, JB, JK, LA, CJ, PH

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Öhrbom	Ordförande	2022-05-14	
Ulf Roos	Ledamot	2021-06-03	
Åsa Sjöland	Ledamot	2018-07-02	2024-04-29
Åsa Sjöland	Suppleant	2024-04-29	
Johannes Bredmar	Ledamot	2024-04-29	
Johannes Bredmar	Suppleant	2023-06-01	2024-04-29
Johannes Knutas	Ledamot	2017-06-13	
Lisa Andersson	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Johannes Knutas, Ulf Roos, Lisa Andersson samt suppleant Åsa Sjöland.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Christel Johansson med Anders Svensson som suppleant valda av föreningen, samt Patrik Hansén revisor från Access Revision AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Transaktion 09222115557540140214 Signerat BÖ, UR, JB, JK, LA, CJ, PH

Årtal	Åtgärd
2016	Balkongrenovering
2016	Fiberinstallation
2017	Balkongreparation
2017	OVK besiktning
2018	Fönster ventiler samt badrumsfläktar monterade
2019	Energideklaration
2020 - 2021	Dränering Sälen 16 och Hallen 11. Inkommande vattenrör och spill är bytta på Sälen 16
2022	Nya torktumlare o torkskåp installerade i alla tre tvättstugor

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fasader behöver göras något åt, portar behöver rustas upp, trapphus målas o fixas till, tvättstugor behöver översyn och eventuellt miljöhus skall byggas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	272	36	-31	148	224
Skuldsättning, kr/kvm	1 219	1 238	1 314	1 397	1 521
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 347	1 391	1 476	1 569	1 709
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	262	300	338	242	175
Årsavgifter, kr/kvm	864	792	720	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	94	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	921	822	683	700	669
Nettoomsättning, tkr	2 551	2 329	2 126	2 084	2 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	476	-227	-832	135	463
Soliditet, %	38	33	34	39	37

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 begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	70 800	0	0	70 800
Underhållsfond, kr	1 019 744	0	170 408	1 190 152
S:a bundet eget kapital, kr	**1 090 544**	**0**	**170 408**	**1 260 952**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 316 036	-227 163	-170 408	918 465
Årets resultat, kr	-227 163	227 163	458 344	458 344
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 088 873**	**0**	**287 936**	**1 376 809**
S:a eget kapital, kr	**2 179 417**	**0**	**458 344**	**2 637 761**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 592kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 088 873
Årets resultat, kr	458 344
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	72 592
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 376 809**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 376 809**

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

Transaktion 09222115557540140214 Signerat BÖ, UR, JB, JK, LA, CJ, PH

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 550 848	2 329 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 428	231 271
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 843 276**	**2 560 442**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 609 929	-1 770 603
Underhåll enligt plan	Not 5	-72 592	-29 661
Övriga externa kostnader	Not 6	-144 410	-452 503
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 050	-66 510
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-309 639	-309 640
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 211 621**	**-2 628 918**
RÖRELSERESULTAT		**631 656**	**-68 476**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		417	237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 914	-157 518
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-1 406
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-155 497**	**-158 687**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**476 158**	**-227 163**
Skatt på årets resultat	Not 10	-17 814	0
ÅRETS RESULTAT		**458 344**	**-227 163**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 986 671	6 290 095
Inventarier och installationer	Not 12	0	6 215
Summa materiella anläggningstillgångar		5 986 671	6 296 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	0	30 176
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	30 176
Summa anläggningstillgångar		**5 986 671**	**6 326 486**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		94 656	1 321
Avräkningskonto HSB		761 055	238 114
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	22 216	17 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	71 649	85 126
Summa kortfristiga fordringar		949 575	342 086
Kassa och bank			
Kassa		497	497
Summa kassa och bank		497	497
Summa omsättningstillgångar		**950 072**	**342 583**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 936 744**	**6 669 070**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 800	70 800
Fond för yttre underhåll		1 019 744	1 019 744
Summa bundet eget kapital		1 090 544	1 090 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 088 873	1 316 036
Årets resultat		458 344	-227 163
Summa fritt eget kapital		1 547 217	1 088 873
Summa eget kapital		**2 637 761**	**2 179 417**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 726 090	3 607 606
Summa långfristiga skulder		3 726 090	3 607 606
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	38 464	247 728
Leverantörsskulder		153 050	252 335
Aktuell skatteskuld	Not 17	19 999	324
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 480	11 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	357 900	369 955
Summa kortfristiga skulder		572 893	882 047
Summa skulder		**4 298 983**	**4 489 653**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 936 744**	**6 669 070**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	631 656	-68 476
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	309 639	309 640
Övriga poster	0	0
	941 295	241 164
Erhållen ränta	417	237
Erlagd ränta	-155 956	-164 414
Betald inkomstskatt	-17 814	0
Övriga poster	0	-1 406
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	767 941	75 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 548	9 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-99 848	-4 563
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**583 545**	**80 730**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-121 940
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	30 176	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**30 176**	**-121 940**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-90 780	-237 242
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-90 780**	**-237 242**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**522 941**	**-278 452**
Likvida medel vid årets början	238 611	517 063
Likvida medel vid årets slut	761 552	238 611
	522 941	**-278 452**

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	2 415 024	2 195 436
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-6 680	-18 228
	Hyresintäkt bostäder	0	19 344
	Hyresintäkt lokaler	91 656	86 856
	Hyresintäkt garage och bilplatser	32 218	33 372
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 824	4 818
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	8 096	7 573
	Övriga primära intäkter och ersättningar	6 710	0
		2 550 848	**2 329 171**

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	205 945	0
	Bidrag	0	231 271
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	86 483	0
		292 428	**231 271**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-195 299	-112 654
	El	-610 554	-708 907
	Vatten	-199 395	-226 798
	Renhållning	-81 031	-66 652
	TV, bredband, iptelefoni	-5 401	-10 617
	Obligatoriska besiktningar	-39 988	0
	Förvaltningskostnader	-323 292	-496 393
	Försäkringar	-84 103	-75 892
	Fastighetsskatt	-43 337	-43 337
	Övriga driftskostnader	-27 531	-29 353
		-1 609 929	**-1 770 603**

Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	0	-20 275
	Underhåll installationer	-15 342	-9 386
	Underhåll huskropp utvändigt	-57 250	0
		-72 592	**-29 661**

Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-9 725	-9 163
	Övriga förvaltningskostnader	-82 307	-78 725
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 761	-7 614
	Föreningsverksamhet	-5 166	-452
	Kontorsutrustning och -material	-180	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 624	-8 721
	Konsulter	-30 281	-345 358
	Stämma och styrelse	-3 366	-2 470
		-144 410	**-452 503**

Transaktion 09222115557540140214 Signerat BÖ, UR, JB, JK, LA, CJ, PH

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-57 300	-52 500
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-16 750	-13 010
		-75 050	**-66 510**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-224 744	-224 744
	Markanläggningar	-78 680	-78 680
	Installationer och inventarier	-6 215	-6 216
		-309 639	**-309 640**
Not 9	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Speca vad det är	0	-1 406
		0	**-1 406**
Not 10	**INKOMSTSKATT**		
	Inkomstskatt	-17 814	0

	2024-12-31	2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 505 701	7 383 761
Årets investering byggnader	0	121 940
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 573 603	1 573 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 079 304**	**9 079 304**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 553 169	-2 328 425
Årets avskrivningar byggnader	-224 744	-224 744
Ingående avskrivningar markanläggningar	-236 040	-157 360
Årets avskrivningar markanläggningar	-78 680	-78 680
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 092 633**	**-2 789 209**
Utgående redovisat värde	**5 986 671**	**6 290 095**
Redovisade värden byggnader	4 727 788	4 952 532
Redovisade värden markanläggningar	1 258 883	1 337 563

Fastighetsbeteckning: Oxen 1, Sälen 16, Hallen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus Oxen 1	1954	3 832 000	1 049 000	4 881 000	4 881 000
Lokaler, Oxen 1	1954	51 000	28 000	79 000	79 000
Bostäder hyreshus, Sälen 1(	1957	5 200 000	1 462 000	6 662 000	6 662 000
Lokaler, Sälen 16	1957	30 000	0	30 000	30 000
Bostäder hyreshus, Hallen	1959	1 583 000	433 000	2 016 000	2 016 000
Lokaler, Hallen 11	1959	112 000	45 000	157 000	157 000
		10 808 000	**3 017 000**	**13 825 000**	**13 825 000**

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 907 000	6 907 000
varav i eget förvar	-505 500	-505 500
Summa ställda säkerheter	**6 401 500**	**6 401 500**

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 714 154	1 714 154
Utgående anskaffningsvärden	1 714 154	1 714 154
Ingående avskrivningar	-1 707 939	-1 701 723
Årets avskrivningar	-6 215	-6 216
Utgående avskrivningar	-1 714 154	-1 707 939
Utgående redovisat värde	**0**	**6 215**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2024-12-31	2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadsrätter i egen BRF, ingående anskaffningsvärde	30 176	30 176
Årets avyttringar	-30 176	
Bostadsrätter i egen BRF, utgående anskaffningsvärde	**0**	**30 176**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	22 216	9 911
Övrig skattefordran	0	7 615
	22 216	**17 526**

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	28 828	26 447
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 821	58 679
	71 649	**85 126**

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,52%	2027-03-01	642 664	6 472
Stadshypotek AB	3,90%	2027-03-30	2 705 118	27 688
Stadshypotek AB	4,77%	2026-09-30	416 772	4 304
			3 764 554	**38 464**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**3 726 090**
Nästa års amortering av långfristig skuld	38 464
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**38 464**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	153 856
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 572 234
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	19 999	0
Slutskatteskuld föregående år	0	324
	19 999	**324**

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	3 480	11 705
	3 480	**11 705**

Transaktion 09222115557540140214 Signerat BÖ, UR, JB, JK, LA, CJ, PH

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden	58 300	53 500
Upplupna sociala avgifter	18 318	15 037
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	105 783	104 921
Upplupna räntekostnader	2 340	2 382
Upplupen revision	9 750	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 550	173 321
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 859	11 394
	357 900	**369 955**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bengt Öhrbom
Ordförande

Johannes Bredmar

Johannes Knutas

Lisa Andersson

Ulf Roos

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

Christel Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Hansén, Patrik
Access Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boken i Hovmantorp
Org.nr. 729500-0470

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken i Hovmantorp för år 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Transaktion 09222115557542003683 Signerat CJ, PH

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boken i Hovmantorp för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Christel Johansson
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557542003683 Signerat CJ, PH

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENGT ÖHRBOM
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:44:05

ULF ROOS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:45:55

JOHANNES BREDMAR
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:03:01

JOHANNES KNUTAS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 19:19:16

LISA ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:10:48

CHRISTEL JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:21:29

PATRIK HANSÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:36:30

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHRISTEL JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:23:36

PATRIK HANSÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:36:55

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.