



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bölleled i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bölleled i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716438-8790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Nyckelharpan 1	1988-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 826
Totalt 32 objekt		2 826

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Kristina Nordbeck	Ordförande
Anna Johansson	Ledamot
Karin Olsson	Ledamot
Jimmy Olsson	Ledamot
Cherie Jensen	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Olsson.

Firman tecknas två i förening av Anna Johansson, Karin Olsson, Linda Kristina Nordbeck, och Cherie Jensen.



Revisorer har varit: Lars-Göran Persson med Gertrud Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Martin Nordbeck (sammankallande) samt Jimmy Jensen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 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 2023-04-27.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 25 april 2023 av representanter från styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB. Vid besiktningen framkom främst kända brister som redan planerats åtgärdas under året. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har ett större undershållsarbete handlats upp med stöd av HSB. Arbetet omfattade byte alt. målning av plåtdetaljer, byte av rötskadat trä och målning av samtliga föreningens byggnadsdelar i trä. Arbetet startade i juni 2023 och slutbesiktning gjordes i november 2023 under ledning av entreprenören Sandå.

Framtida underhåll

Slutbesiktningen i målningsentreprenaden identifierade ett antal restpunkter. Dessa åtgärdas under våren 2024 så snart vädret är bra för målning igen.

Dessutom planeras ett mindre underhållsarbete under 2024 som består i att rensa (spola igenom) avloppsrör, från bostäderna och ut till rör i gatan.

Övriga händelser

Inget att notera.

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte takfläktar
2026	Lagning sockel betong

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	295	325	325	394	378
Skuldsättning, kr/kvm	7 448	6 109	6 173	6 253	6 397
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 448	6 109	6 173	6 253	6 397
Räntekänslighet, %	9	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	67	62	64	54	53
Årsavgifter, kr/kvm	823	805	805	797	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	823	825	805	800	799
Nettoomsättning, tkr	2 290	2 277	2 276	2 260	2 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	424	442	632	234
Soliditet, %	28	31	29	28	26

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). El samt uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2019-2022 ingick ej IMD vatten i beräkningarna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. 2019-2022 ingick ej IMD vatten i beräkningarna.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 126 996	0	0	2 126 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 063 598	0	-71 885	1 991 713
S:a bundet eget kapital, kr	4 190 594	0	-71 885	4 118 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 237 220	424 290	71 885	3 733 395
Årets resultat, kr	424 290	-424 290	398 246	398 246
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 661 510	0	470 131	4 131 641
S:a eget kapital, kr	7 852 104	0	398 246	8 250 350

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 249 885 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	3 661 510
Årets resultat, kr	398 246
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	249 885
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 131 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 131 641

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 289 805	2 277 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 100	53 104
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 300 905	2 330 481
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 078 231	-1 067 730
Underhåll enligt plan	Not 5	-249 885	-244 123
Övriga externa kostnader	Not 6	-46 594	-54 912
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 405	-86 413
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-964 428	-248 931
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 414 543	-1 702 109
RÖRELSERESULTAT		-113 638	628 372
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 303	7 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 055	-211 530
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-267 752	-204 082
Exceptionella intäkter		779 636	0
ÅRETS RESULTAT		398 246	424 290



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 113 463	22 833 089
Summa materiella anläggningstillgångar		28 113 463	22 833 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 113 963	22 833 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-5 469	-5 469
Avräkningskonto HSB		5 469	6 596
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	141	32 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 705	28 239
Summa kortfristiga fordringar		39 846	61 502
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 134 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 134 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	1 717 438	1 556 037
Summa kassa och bank		1 717 438	1 556 037
Summa omsättningstillgångar		1 757 284	2 751 538
SUMMA TILLGÅNGAR		29 871 247	25 585 128



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 126 996	2 126 996
Fond för yttre underhåll	1 991 713	2 063 598
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 118 709	4 190 594
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 733 395	3 237 220
Årets resultat	398 246	424 290
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 131 640	3 661 509
Summa eget kapital	8 250 350	7 852 104
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1514 164 914	17 081 847
<i>Summa långfristiga skulder</i>	14 164 914	17 081 847
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 884 433	181 064
Medlemmarnas inre fond	Not 1617 628	17 628
Leverantörsskulder	245 765	31 991
Aktuell skatteskuld	Not 1780 887	153 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 18-243	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19227 514	266 847
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 455 983	651 177
Summa skulder	21 620 897	17 733 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 871 247	25 585 128



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-113 638	628 372
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	964 428	248 931
	850 790	877 303
Erhållen ränta	16 368	4 549
Erlagd ränta	-280 249	-211 598
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	586 909	670 254
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 463	-15 101
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	125 631	103 756
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	730 004	758 909
Investeringar i fastigheter	-5 465 166	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 465 166	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 761 436	-181 064
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	3 761 436	-181 064
ÅRETS KASSAFLÖDE	-973 726	577 845
Likvida medel vid årets början	2 696 633	2 118 788
Likvida medel vid årets slut	1 722 907	2 696 633
	-973 726	577 845

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Bälleled K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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: 20 - 86 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	16 659 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.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 274 192	2 274 192
Hysesintäkt övrigt	1 600	1 600
Hysesrabatter	-38 284	-2 904
Konsumtionsavgift vatten	50 994	0
Övriga intäkter i verksamheten	820	880
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	3 609
	2 289 805	2 277 377

* I årsavgiften ingår vatten och bredband

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	11 100	53 104
	11 100	53 104

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-120 492	-166 838
El	-54 966	-34 760
Vatten	-134 965	-139 972
Renhållning	-118 137	-107 193
TV, bredband, iptelefoni	-78 655	-71 270
Förvaltningskostnader	-255 025	-247 078
Försäkringar	-31 042	-28 444
Fastighetsskatt	-272 085	-272 085
Övriga driftskostnader	-12 864	-90
	-1 078 231	-1 067 730

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-249 885	-244 123
	-249 885	-244 123

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 600	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-2 410	-3 022
Kostnader överlåtelse och panter	-4 078	-8 452
Föreningsverksamhet	-924	-14 463
Konsulter	-15 000	0
Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
Stämman och styrelse	-1 982	-7 299
	-46 594	-54 912



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 700	-54 050
Övriga arvoden	-2 000	-9 481
Övriga personalkostnader	0	-608
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-17 705	-20 274
	-75 405	-86 413
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-964 428	-248 931
	-964 428	-248 931



2023-12-31

2022-12-31

Not 9

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2108

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Årets investering byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

27 629 000

5 465 166

1 425 000

34 519 166

27 629 000

0

1 425 000

29 054 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 449 011

-1 956 692

-6 405 703

-4 200 079

-248 931

-4 449 011

Nedskrivning byggnader*

0

-1 771 900

*Föreningen gjorde en nedskrivning på 90-talet. Bedömning har gjorts att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger, därför har en återföring av nedskrivning gjorts under 2023.

Avskrivningar som skulle ha redovisats åren från nedskrivning till återföring har redovisats som en intäkt i resultaträkningen.

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

28 113 463

26 688 463

1 425 000

22 833 089

21 408 089

1 425 000

Fastighetsbeteckning:

Nyckelharpan 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1989

23 734 000

12 544 000

36 278 000

36 278 000

23 734 000

12 544 000

36 278 000

36 278 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter

27 421 000

0

27 421 000

2023-12-31

0

27 421 000

2022-12-31

0

26 927 000

Not 10

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

Övriga kortfristiga fordringar

141

0

141

17 635

14 500

32 135

Not 12

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring

Förutbetald kabel-TV och bredband

Upplupen intäkt el, värme, vatten

Upplupna ränteintäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 941

12 840

18 924

0

0

39 705

7 220

17 893

0

3 065

61

28 239



2023-12-31

2022-12-31

Not 13

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 134 000
			0	1 134 000

Not 14

BANK

Sparbanken Skåne	1 717 438	1 556 037
	1 717 438	1 556 037

Not 15

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,35%	2025-02-14	5 218 246	60 540
SBAB Bank AB		0,87%	2025-05-15	6 642 208	60 000
SBAB Bank AB		4,30%	2026-07-14	2 475 000	50 000
SBAB Bank AB		4,84%	2024-11-11	1 492 500	30 000
Stadshypotek AB		1,49%	2024-06-01	5 221 393	60 524
				21 049 347	261 064
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 164 914
Nästa års amortering av långfristig skuld					170 540
Lån som ska konverteras inom ett år					6 713 893
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					6 884 433
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,83%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 044 256
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					19 744 027
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 16

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	17 628	17 628
	17 628	17 628

Not 17

AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	80 887	153 587
	80 887	153 587

Not 18

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-243	0
Övriga kortfristiga skulder	0	61
	-243	61



	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 334	4 456
Upplupna räntekostnader	6 745	5 939
Upplupen revision	11 300	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 235	168 252
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 900	77 500
	227 514	266 847

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anna Johansson	 Cherie Jensen	 Jimmy Olsson
..... Karin Olsson	 Linda Kristina Nordbeck	

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

Lars-Göran Persson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bölleled i Eslöv, org.nr. 716438-8790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bölleled i Eslöv för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Bölleled i Eslöv för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bölleled i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA KRISTINA NORDBECK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:49:08



JIMMY OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:11:42



CHERIE JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:06:56



KARIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 19:42:57



ANNA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 23:39:04



LARS-GÖRAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:56:02



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:31:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bölleled i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:59:00



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:31:19



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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