



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Diana i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Diana i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0364 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diana 5		1958

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	180
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 120
10	garageplatser	203
6	p-platser	0
<b>Totalt 45 objekt</b>		<b>2 503</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 5 st 4 rok, 3 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Jonsson	Ordförande	2022-10-25	
Allan Egnell	Ledamot	2024-01-01	
Göran Ågren	Ledamot	2017-04-01	
Tommy Johansson	Ledamot	2018-05-28	
Tomas Olsson	Ledamot	2024-05-29	
Eva Olsson	Ledamot	2022-06-08	2024-05-29
Siv Johansson	Ledamot	2019-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Jonsson, Allan Egnell, Tomas Olsson och Siv Johansson .

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Johansson, Tomas Olsson, Siv Johansson och Bengt Jonsson.

Revisorer har varit: Göran Öberg med Kjell-Arne Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Jonsson (sammankallande), Bengt Jonsson samt Allan Egnell, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-06-10.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Installation hissar .
2006	Stambyte samt badrumsrenovering.
2009	Nya säkerhetsdörrar.
2010	Fjärrvärmeanläggning.
2014	Fönsterbyte.
2016	Byte / uppgradering av hissar.
2018	Energideklaration.
2020	Nya termostatventiler samtliga lägenheter.
2021	Byte underhåll av garageportar.
2022	Nya balkongtak .
2023	7 Laddstolpar har anskaffats.
2024	OVK besiktning utförd samt mindre reparation av fasaden.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2028	Enligt underhållsplan skall kontroll av balkongräcken utföras för att i framtiden underhållas och uppdateras.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	229	275	291	317
Skuldsättning, kr/kvm	1 363	1 417	1 989	2 061	2 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 609	1 673	2 348	2 433	2 521
Räntekänslighet, %	2	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	156	136	128	131	129
Årsavgifter, kr/kvm	699	699	699	699	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	645	648	644	642	643
Nettoomsättning, tkr	1 616	1 624	1 613	1 608	1 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	236	280	111	156
Soliditet, %	55	55	45	43	41

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

**Sparande:** (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. El ingår ej i årsavgift.

**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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	68 060	0	0	68 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 820	0	0	2 820
Upplåtelseavgifter, kr	815 000	0	0	815 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 310 126	0	48 328	1 358 454
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 196 006</b>	<b>0</b>	<b>48 328</b>	<b>2 244 334</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 161 243	235 935	-48 328	2 348 850
Årets resultat, kr	235 935	-235 935	129 898	129 898
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 397 178</b>	<b>0</b>	<b>81 570</b>	<b>2 478 748</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 593 184</b>	<b>0</b>	<b>129 898</b>	<b>4 723 082</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 672 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	2 397 178
Årets resultat, kr	129 898
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 672
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 478 748</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 478 748</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 616 001	1 623 577
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>1 616 001</strong>	<strong>1 623 577</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-696 881	-644 632
Underhåll enligt plan	Not 4	-84 672	-24 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 936	-149 383
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-109 070	-112 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-312 928	-312 928
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-1 341 488</strong>	<strong>-1 244 081</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>274 513</strong>	<strong>379 496</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 005	9 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 109	-153 117
Övriga finansiella poster	Not 8	-511	0
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-144 615</strong>	<strong>-143 561</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>129 898</strong>	<strong>235 935</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 576 256	7 889 184
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 576 256</u>	<u>7 889 184</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>7 576 756</u></b>	<b><u>7 889 684</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		369 918	451 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	36 792	36 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	62 961	45 468
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>469 671</u>	<u>533 697</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>400 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>869 671</u></b>	<b><u>533 697</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>8 446 427</u></b>	<b><u>8 423 381</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	70 880	70 880	
Upplåtelseavgifter	815 000	815 000	
Fond för yttre underhåll	1 358 454	1 310 126	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 244 334</u>	<u>2 196 006</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 348 850	2 161 243	
Årets resultat	129 898	235 935	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 478 748</u>	<u>2 397 178</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>4 723 082</strong></u>	<u><strong>4 593 184</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>1 691 061</u>	<u>1 741 661</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 691 061</u>	<u>1 741 661</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 719 600	1 807 600
Leverantörsskulder		61 639	61 698
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 856	4 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 995	4 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	245 198	210 895
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 032 288</u>	<u>2 088 536</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>3 723 349</strong></u>	<u><strong>3 830 197</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<u><strong>8 446 427</strong></u>	<u><strong>8 423 381</strong></u>	

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	274 513	379 496
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	312 928	312 928
	<u>587 441</u>	<u>692 424</u>
Erhållen ränta	4 032	13 882
Erlagd ränta	-152 443	-141 884
Övriga poster	-511	0
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>438 519</u>	<u>564 422</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 529	-39 660
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	34 086	-61 559
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u><strong>457 076</strong></u>	<u><strong>463 203</strong></u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	0	109 823
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u><strong>0</strong></u>	<u><strong>109 823</strong></u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-138 600	-1 431 600
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u><strong>-138 600</strong></u>	<u><strong>-1 431 600</strong></u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<strong>318 476</strong>	<strong>-858 574</strong>
Likvida medel vid årets början	451 446	1 310 020
Likvida medel vid årets slut	769 918	451 446
	<u><strong>318 471</strong></u>	<u><strong>-858 574</strong></u>

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: 25 - 120 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 482 840	1 482 840
Hysesintäkt lokaler	53 822	61 696
Hysesintäkt garage och bilplatser	67 824	67 824
Hysesintäkt övrigt	7 260	7 260
Konsumtionsavgift el	1 151	18
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 104	3 939
	<b>1 616 001</b>	<b>1 623 577</b>
<b>I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.</b>		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-42 038	-55 864
El	-38 394	-30 481
Uppvärmning	-290 369	-258 147
Vatten	-60 837	-52 403
Renhållning	-31 729	-37 440
TV, bredband, iptelefoni	-71 114	-71 206
Obligatoriska besiktningar	-16 750	0
Serviceavtal	-1 656	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-33 307	-33 255
Förvaltningskostnader	-40 033	-35 719
Försäkringar	-20 607	-21 209
Fastighetsskatt	-48 370	-47 263
Övriga driftskostnader	-1 677	-1 645
	<b>-696 881</b>	<b>-644 632</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-23 312	0
Underhåll installationer	-21 800	0
Underhåll huskropp utvändigt	-5 663	0
Underhåll övrigt	-33 897	-24 168
	<b>-84 672</b>	<b>-24 168</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-14 845	-11 530
Övriga förvaltningskostnader	-93 837	-91 172
Kostnader överlåtelse och pant	-2 578	-4 464
Föreningsverksamhet	-1 784	-2 320
Kontorsutrustning och -material	-2 653	-3 347
Konsulter	0	-14 010
Förbrukningsinventarier	-1 193	-3 953
Medlemsavgifter HSB	-16 690	-15 283
Stämma och styrelse	-4 356	-3 304
	<b>-137 936</b>	<b>-149 383</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-44 000	-43 600
Löner för anställda	-15 075	-15 900
Vicevärdsarvode	-37 002	-36 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-9 993	-14 470
	<b>-109 070</b>	<b>-112 970</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-312 928	-312 928
	<b>-312 928</b>	<b>-312 928</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-511	0
	<b>-511</b>	<b>0</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 984 365	14 911 150
Årets investering byggnader	0	73 215
Ingående anskaffningsvärde mark	95 000	95 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 079 365</b>	<b>15 079 365</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 190 181	-6 877 253
Årets avskrivningar byggnader	-312 928	-312 928
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 503 109</b>	<b>-7 190 181</b>

**Utgående redovisat värde**

7 576 256 7 889 184

Redovisade värden byggnader

7 481 256 7 794 184

Redovisade värden mark

95 000 95 000

**Fastighetsbeteckning: Diana 5**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1958	11 400 000	3 717 000	15 117 000	15 117 000
Lokaler	1958	169 000	267 000	436 000	436 000
		<b>11 569 000</b>	<b>3 984 000</b>	<b>15 553 000</b>	<b>15 553 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 700 000	6 700 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 700 000</b>	<b>6 700 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	184	175
Övriga kortfristiga fordringar	36 608	36 608
	<b>36 792</b>	<b>36 783</b>

2024-12-31 2023-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		23 769	22 903
Förutbetald kabel-TV och bredband		5 938	5 875
Förutbetald administration		17 121	16 690
Upplupna ränteintäkter		1 973	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 160	0
		<b>62 961</b>	<b>45 468</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,90%	2025-05-07	100 000	0
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-18	200 000	
Placering HSB 3 mån	3,40%	2025-06-23	100 000	0
			<b>400 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,49%	2026-06-01	852 661	22 600
Stadshypotek AB		4,64%	2026-06-01	889 000	28 000
Stadshypotek AB		4,55%	2025-04-30	600 000	20 000
Stadshypotek AB		3,27%	2025-09-30	489 000	28 000
Stadshypotek AB		2,99%	2025-12-01	580 000	40 000
				<b>3 410 661</b>	<b>138 600</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 691 061**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 600  
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 669 000  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 719 600**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,11%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 554 400  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 717 661  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 853	4 258
Slutskatteskuld föregående år	3	2
	<b>3 856</b>	<b>4 260</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 580	2 685
Arbetsgivaravgifter	415	1 398
	<b>1 995</b>	<b>4 083</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 922	41 712
Upplupna räntekostnader	16 550	18 884
Upplupen revision	13 300	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 114	136 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 312	2 380
	<b>245 198</b>	<b>210 895</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Allan Egnell.....  
Bengt Jonsson.....  
Göran Ågren.....  
Siv Johansson.....  
Tomas Olsson.....  
Tommy Johansson

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

Göran Öberg  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Diana i Oskarshamn, org.nr. 732800-0364

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Diana i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Diana i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Öberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Diana i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:00:50



**GÖRAN ÅGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:08:20



**TOMAS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:43:34



**ALLAN EGNELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:13:01



**TOMMY JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:29:14



**SIV JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 17:23:18



**GÖRAN ÖBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:24:22



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:44:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Diana i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN ÖBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:25:32



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:43:49



# 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.