



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gamleby i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gamleby i Osby med säte i Osby org.nr. 716406-1561 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamleby 2	1980-01-01	1980 och 1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 728
1	lokaler (hyresrätt)	15
6	p-platser	0
Totalt 57 objekt		5 743

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 4 rok, 25 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Fransson	Ordförande
Lena Marianne Ovesson	Ledamot
Adis Poparic	Ledamot
Marie Edqvist	Ledamot
Justus Andersson	Suppleant
Anette Lööw	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Ovesson, Adis Poparic och Anette Lööw.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Fransson, Lena Marianne Ovesson, Adis Poparic och Marie Edqvist.

Revisorer har varit: Linda Edström med Daniel Henning som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tommy Edström (sammankallande) och Anna Sköld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 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 2025-04-17.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Målning av 15 st fristående hus.

Bytt 7 st luftvärmepumpar.

Övertagande av mark från kommunen. 2 olika områden med totalt 1854 kvm.

Bygglov att anlägga ny parkeringsplats på ett av områden med totalt 864 kvm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-20111	Målning av husfasader
2017	Radonmätning
2017	Fiberindragning
2018	Byte garagetak
2020	Taktvätt och målning av samtliga yttertak
2020	Nya gatlampor med ledbelysning
2021	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar samt nya fönsterbläck utfört
2021	Uppsättning av gemensamma postboxar
2022	El-status och fukt kontroll utförd
2023	Installerat laddpunkter för elbilar
2023	Tilläggsisolerat samtliga vindsutrymmen
2016-2025	Installerat nya luftvärmepumpar som byts ut efterhand när behov finns.
2025	Fasadrenovering

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Åtgärd
2026-	Byte av luftvärmepumpar vid behov.
2026	Lägenhetsaggregat, renovering
2026-2028	Målning av fasader.
2027	Takbehandling mot mossbildning
2031	Stambyte
2035	Byte av vattenledningar, dag- samt spillvattenledningar.
2035	Dränering samt byte av brunnar
2035	Asfaltering

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	327	307	290	298	269
Skuldsättning, kr/kvm	3 058	3 160	3 254	3 365	3 476
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 066	3 169	3 263	3 374	3 485
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	137	115	108	102	98
Årsavgifter, kr/kvm	751	736	669	649	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	97	98	69
Totala intäkter, kr/kvm	757	771	685	655	640
Nettoomsättning, tkr	4 329	4 234	3 851	3 750	3 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	519	333	603	880	715
Soliditet, %	29	27	25	23	20

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	858 000	0	0	858 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	250	0	0	250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 265 214	0	-345 176	920 038
S:a bundet eget kapital, kr	2 123 464	0	-345 176	1 778 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 380 380	332 876	345 176	5 058 432
Årets resultat, kr	332 876	-332 876	518 905	518 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 713 256	0	864 081	5 577 337
S:a eget kapital, kr	6 836 720	0	518 905	7 355 625

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 543 176 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	4 713 256
Årets resultat, kr	518 905
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	543 176
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 577 337

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 577 337

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 328 544	4 233 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 801	194 381
Summa Rörelseintäkter		4 348 345	4 428 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 183 938	-2 528 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 719	-106 187
Personalkostnader	Not 6	-246 426	-228 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-814 621	-710 317
Summa Rörelsekostnader		-3 359 704	-3 573 196
Rörelseresultat		988 641	855 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 804	87 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 540	-610 100
Summa Finansiella poster		-469 736	-522 242
Resultat efter finansiella poster		518 905	332 876
Resultat före skatt		518 905	332 876
Årets resultat		518 905	332 876

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	22 839 193	22 089 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 839 193	22 089 250
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 839 693	22 089 750

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 566	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	21 905	8 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 598	30 759
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		54 069	39 195
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 600 000	2 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	2 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 198 641	1 411 741
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 198 641	1 411 741
Summa Omsättningstillgångar		2 852 710	3 550 936
Summa Tillgångar		25 692 403	25 640 686



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	858 250	858 250
Fond för yttre underhåll	920 038	1 265 214
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 778 288	2 123 464

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 058 432	4 380 380
Årets resultat	518 905	332 876
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 577 337	4 713 256

Summa Eget kapital	7 355 625	6 836 720
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 696 970	7 461 931
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 696 970	7 461 931

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 861 931	10 684 970
Leverantörsskulder		203 469	55 742
Skatteskulder	Not 15	9 605	15 825
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	23 334	19 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	541 469	566 140
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 639 808	11 342 035

Summa Skulder		18 336 778	18 803 966
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		25 692 403	25 640 686
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	988 641	855 118
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	814 621	710 317
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	814 621	710 317
Erhållen ränta	55 624	88 601
Erlagd ränta	-554 318	-562 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 304 568	1 091 836
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 302	25 745
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	156 590	-184 752
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	148 288	-159 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 452 856	932 829
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 564 564	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 564 564	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-588 000	-541 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-588 000	-541 000
Årets kassaflöde	-699 707	391 829
Likvida medel vid årets början	3 519 510	3 127 681
Likvida medel vid årets slut	2 819 802	3 519 510



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	20 664 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 och uppvärmning ingår inte i årsavgiften.

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.

2025 | ÅRSREDOVISNING

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 298 184	4 213 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 200	18 000
	Hyror förbrukningsbaserad	8 530	1 547
	Övriga primära intäkter	11 430	6 866
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 336 344	4 240 332
	Hyresbortfall	-7 800	-6 400
	<i>Summa</i>	-7 800	-6 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 328 544	4 233 932

I årsavgiften ingår vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	146 872
	Övriga sekundära intäkter	19 801	47 509
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 801	194 381

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-347 366	-368 600
	Snö och halk-bekämpning	-14 222	-33 269
	Reparationer	-78 112	-141 861
	Planerat underhåll	-543 176	-669 617
	Försäkringsskador	0	-234 978
	El	-82 378	-83 303
	Vatten	-706 275	-578 143
	Sophämtning	-135 380	-144 663
	Fastighetsförsäkring	-71 574	-67 686
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-204 855	-204 855
	Övriga driftkostnader	-600	-1 591
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 183 938	-2 528 565



Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-220	-3 195
	Administrationskostnader	-20 307	-31 931
	Extern revision	-16 550	-15 300
	Konsultkostnader	-9 852	-27 065
	Medlemsavgifter	-16 000	-16 000
	Föreningsverksamhet	-19 306	-5 362
	Övriga förvaltningskostnader	-32 484	-7 334
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-114 719	-106 187
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 552	-96 027
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-25 888	-17 987
	Löner och övriga ersättningar	-66 155	-65 400
	Sociala avgifter	-34 343	-30 726
	Övriga personalkostnader	-12 488	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-246 426	-228 127
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-809 151	-704 847
	Avskrivning på markanläggning	-5 470	-5 470
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-814 621	-710 317

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 517 939	29 517 939
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	54 700	54 700
	Årets investeringar	1 564 564	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 337 202	30 772 639
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 683 389	-7 973 072
	Årets avskrivningar	-814 621	-710 317
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 498 010	-8 683 389
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 839 193	22 089 250
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 964 000	19 964 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 350 000	7 350 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	27 314 000	27 314 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 482 000	22 482 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 482 000	22 482 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	21 161	7 769
	Övriga fordringar	744	667
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	21 905	8 436

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 540	13 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 058	17 399
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	24 598	30 759

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 600 000	2 100 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 600 000	2 100 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 184 360	1 399 635
Bankkonto 2	14 281	12 106
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 198 641	1 411 741

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,62%	2027-06-30	6 020 181	150 000
Stadshypotek AB	3,18%	2028-03-30	4 076 789	250 000
Stadshypotek AB	2,81%	2026-12-01	2 662 500	75 000
Stadshypotek AB	2,81%	2026-10-30	4 799 431	213 000
			17 558 901	688 000

Långfristig del	9 696 970
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 461 931
Kortfristig del	7 861 931
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	688 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 752 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	9 605	15 825
	<i>Summa Skatteskulder</i>	9 605	15 825
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 043	387
	Källskatt	572	572
	Inre fond	18 400	18 400
	Övriga kortfristiga skulder	2 320	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	23 334	19 358
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	348 193	323 670
	Upplupna räntekostnader	43 762	79 540
	Övriga upplupna kostnader	149 514	162 930
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	541 469	566 140

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gamleby i Osby, org.nr. 7164006-1561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gamleby i Osby för räkenskapsåret 2025. 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 2025 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 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 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 Bostadsrättsförening Gamleby i Osby för räkenskapsåret 2025 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 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.

Osby

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Edström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gamleby i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Uno Stefan Fransson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 21:14:12



Lena Marianne Oveesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:31:43



Marie Edqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:09:18



Adis Poparic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 12:26:34



Linda Edström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:25:42



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:40:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gamleby i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linda Edström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:24:01



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:39:57



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.