



Årsredovisning 2025

HSB Brf Skogvaktaren i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Skogvaktaren i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1591 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogvaktaren 10	1945-01-01	1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
7	lokaler (hyresrätt)	238
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 388
13	p-platser	0
Totalt 45 objekt		1 626

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 20 st 2 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Liselott Landin	Ordförande
Anders Åström	Ledamot
Gregory Hughes	Ledamot
Lukas Ruderstam	Ledamot
Lovisa Axelsson	Ledamot
Wictor Kosinozic	Ledamot
Lars Pettersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lovisa Axelsson, Wictor Kosinozic, Lukas Ruderstam och Liselott Landin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselott Landin, Oscar Sahlin, Lovisa Axelsson och Wictor Kosinozic.

Revisorer har varit: Mikael Persson med Vilma Mediniene som revisorsuppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnel Andersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-08-18.

Föreningens höga kundfordringar beror delvis på obetalda lokalhyror. Denna skuld kommer att skrivas av under 2026, om betalning inte inkommer, vilket kommer bli en kostnad för föreningen i form av hyresförlust.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av ny fjärrvärmecentral.
Kontroll av elstammar har gjorts av elektriker, dessa har visat sig inte vara så gamla som underhållsplanen visade, varpå ingen omdragning av elstammar behövs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Ombyggnad av hela fastigheten
2007	Byggnation av miljöhus
2010	Ombyggnad av hiss
2017	Indragning av fiber
2023	Byte av samtliga köksfläktar samt injustering av ventilation
2024	Relining
2025	Byte av fjärrvärmecentral

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	Genomgång av vattenledningar samt dränering och byte vid behov.
2029	Genomgång av balkongplattor och räcken samt renovering vid behov.
2029	Genomgång av värmeledningar och radiatorer och byte vid behov.
2031	Målning av fasad och renovering vid behov.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	142	23	219	112
Skuldsättning, kr/kvm	3 963	4 104	2 106	2 179	2 252
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 646	4 811	2 469	2 554	2 640
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	324	334	264	258	248
Årsavgifter, kr/kvm	1 204	1 136	947	909	892
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	76	90	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 088	1 031	906	835	802
Nettoomsättning, tkr	1 752	1 670	1 405	1 359	1 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	-52	-275	45	26
Soliditet, %	20	20	36	35	34

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på installation av fjärrvärmecentral som gjorts under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 214 904 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 247 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	24 925	0	0	24 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	282 103	0	-111 744	170 359
S:a bundet eget kapital, kr	307 028	0	-111 744	195 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 550 720	-51 648	111 744	1 610 816
Årets resultat, kr	-51 648	51 648	-49 538	-49 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 499 072	0	62 206	1 561 278
S:a eget kapital, kr	1 806 100	0	-49 538	1 756 562

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 188 744 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	1 499 072
Årets resultat, kr	-49 538
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	188 744
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 561 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 561 278

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	1 752 219	1 670 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 267	5 586
Summa Rörelseintäkter		1 769 486	1 675 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 205 292	-1 197 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 527	-51 561
Personalkostnader	Not 6	-46 866	-28 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-263 178	-263 178
Summa Rörelsekostnader		-1 586 862	-1 540 922
Rörelseresultat		182 624	134 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 809	-8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 971	-186 586
Summa Finansiella poster		-232 161	-186 594
Resultat efter finansiella poster		-49 538	-51 648
Resultat före skatt		-49 538	-51 648
Årets resultat		-49 538	-51 648

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 423 454	7 686 632
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 423 454	7 686 632
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 423 954	7 687 132

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 312	22 404
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 153	4 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 670	8 606
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		64 135	35 056
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	700 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	410 267	1 130 372
<i>Summa Kassa och bank</i>		410 267	1 130 372
Summa Omsättningstillgångar		1 174 402	1 165 428
Summa Tillgångar		8 598 357	8 852 560



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 925	24 925
Fond för yttre underhåll	170 359	282 103
Summa Bundet eget kapital	195 284	307 028
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 610 816	1 550 720
Årets resultat	-49 538	-51 648
Summa Fritt eget kapital	1 561 278	1 499 072
Summa Eget kapital	1 756 562	1 806 100

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 143 018 750	3 193 750
Summa Långfristiga skulder	3 018 750	3 193 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 424 786	3 479 786
Leverantörsskulder	105 579	70 962
Skatteskulder	Not 151 476	4 332
Övriga kortfristiga skulder	Not 1689 753	104 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17201 450	193 544
Summa Kortfristiga skulder	3 823 044	3 852 710
Summa Skulder	6 841 794	7 046 460
Summa Eget kapital och skulder	8 598 357	8 852 560

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	182 624	134 946
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	263 178	263 178
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	263 178	263 178
Erhållen ränta	5 092	-8
Erlagd ränta	-239 971	-186 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 923	211 530
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 353	-14 981
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 334	-72 982
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 981	-87 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 904	123 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 824 081
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 824 081
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-230 000	3 248 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 000	3 248 750
Årets kassaflöde	-15 096	548 236
Likvida medel vid årets början	1 130 372	582 136
Likvida medel vid årets slut	1 115 276	1 130 372



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	2 228 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 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 670 004	1 575 420
	Hyror lokaler	92 524	89 649
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 140	9 640
	Övriga primära intäkter	3 527	3 384
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 776 195	1 678 093
	Hyresbortfall	-23 976	-7 812
	<i>Summa</i>	-23 976	-7 812
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 752 219	1 670 281

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 199	0
	Övriga sekundära intäkter	-1 932	5 586
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 267	5 586

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-309 326	-366 487
	Snö och halk-bekämpning	-14 361	-30 299
	Reparationer	-56 382	-111 725
	Planerat underhåll	-188 744	-18 829
	El	-75 913	-94 012
	Uppvärmning	-337 478	-354 883
	Vatten	-113 367	-94 387
	Sophämtning	-37 018	-47 088
	Fastighetsförsäkring	-21 394	-20 268
	Kabel-TV och bredband	-11 397	-13 539
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 556	-35 784
	Övriga driftkostnader	-2 356	-10 588
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 205 292	-1 197 891

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 620	-18 834
	Extern revision	-17 850	-14 550
	Konsultkostnader	-24 017	-4 755
	Medlemsavgifter	-8 500	-8 500
	Föreningsverksamhet	-2 640	-3 972
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-950
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 527	-51 561
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-17 600	-20 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-14 300	0
	Sociala avgifter	-11 966	-4 892
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 866	-28 292
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-258 454	-258 454
	Avskrivning på markanläggning	-4 724	-4 724
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-263 178	-263 178

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 467 110	9 576 654
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 500	27 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	94 500	94 500
	Årets investeringar	0	2 890 456
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 589 110	12 589 110
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 902 478	-4 639 300
	Årets avskrivningar	-263 178	-263 178
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 165 656	-4 902 478
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 423 454	7 686 632
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	8 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	216 000	240 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 082 000	1 908 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	215 000	186 000
	<i>Summa</i>	11 513 000	10 934 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 482 000	8 482 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 482 000	8 482 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	66 375
	Årets investeringar	0	2 824 081
	Omklassificering till byggnad	0	-2 890 456
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 009	0
Övriga fordringar	4 144	4 046
Summa Övriga fordringar	9 153	4 046

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	700 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	700 000	0

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	410 267	1 130 372
Summa Kassa och bank	410 267	1 130 372

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>
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,14%	2026-03-31	3 249 786	66 000
Sparbanken Göinge	3,94%	2027-04-05	3 193 750	175 000
			6 443 536	241 000

Långfristig del	3 018 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	175 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 249 786
Kortfristig del	3 424 786
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	241 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	964 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,54%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	1 476	4 332
Summa Skatteskulder	1 476	4 332

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	89 753	93 073
	Övriga kortfristiga skulder	0	11 013
	<i>Summa Övriga skulder</i>	89 753	104 086
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	117 166	114 994
	Övriga upplupna kostnader	84 284	78 550
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	201 450	193 544

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23.

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 Skogvaktaren i Osby, org.nr. 737000-1591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skogvaktaren 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 Skogvaktaren 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

Mikael Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Liselott Landin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:23:32



Gregory Hughes

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:35:58



Lars Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:56:52



Anders Åström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:06:27



Lovisa Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:14:40



Lukas Ruderstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:16:43



Wictor Kosinozic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 06:46:55



Mikael Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 08:59:49



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:34:33



Revisionsberättelse 2025

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

Mikael Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:02:48



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:33:50



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.