



Årsredovisning 2025

HSB Brf Korgmakaren i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Korgmakaren i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1120 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korgmakaren 7	1954-01-01	1956
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
4	garageplatser	81
3	lokaler (hyresrätt)	99
9	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 758
Totalt 46 objekt		1 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Pedersen	Ordförande
Tommy Ahlberg	Ledamot
Elinor Williams	Ledamot
Pavel Kargapolov	Ledamot
Wanda Ujvari	Ledamot
Felix Lundholm	Suppleant
Ingrid Frostenson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Pedersen, Wanda Ujvari, Felix Lundholm och Ingrid Frostenson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Ahlberg, Michael Pedersen, Elinor Williams, Pavel Kargapolov och Wanda Ujvari.

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

Valberedning har varit: Pavel Kargapolov (sammankallande) och Elinor Williams, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2025-03-06.

Under året har föreningen haft höga kostnader för försäkringsärende kring brand, detta har kostat föreningen 209 043 kr. Föreningen har fått 99 160 kr i ersättning från försäkringsbolaget.

Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 718 000 kr, för att finansiera arbetet med relining.

Under året har föreningen genomfört följande planerade underhåll och investeringar:

Relining
Renovering av gemensam lokal med nytt kök och vitvaror.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Byte entrepartier
2011	Byte lägenhetsdörrar
2013	Stambyte med badrumsrenovering
2015-2016	Injustering värmesystem
2017	Anslutning fiber
2023	Monterat portkodlås
2025	Relining bottenavlopp
2025	Renovering innergård gemensamma områden
2025	Slipning/målning källargolv
2023	Träningslokal och infraröd bastu
2025	Renoverat gemensam lokal med nytt kök och vitvaror
2025	Relining

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
2028	Byte av vattenledningar i mark, samt byte av brunnar
2030	Asfaltering
2030	Fasadrenovering samt renovering av balkonger
2030	Byte av hängrännor och stuprör
2035	Dränering
2035	Byte fjärrvärmecentral, värmeledningar samt radiatorer

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	106	131	174	160	138
Skuldsättning, kr/kvm	1 819	1 495	1 549	1 595	1 650
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 006	1 648	1 708	1 759	1 819
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	269	264	242	234	224
Årsavgifter, kr/kvm	898	872	830	784	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	98	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	875	810	768	752	732
Nettoomsättning, tkr	1 593	1 552	1 478	1 394	1 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	-529	55	148	161	53
Soliditet, %	39	48	47	46	44

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll samt kostnader för försäkringsärendet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 209 869 kr om man bortser från planerat underhåll samt kostnader och intäkter från försäkringsärendet. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 106 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2,5%. 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	47 395	0	0	47 395
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 123 173	0	-357 598	765 575
S:a bundet eget kapital, kr	1 170 568	0	-357 598	812 970
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 917 659	55 067	357 598	2 330 323
Årets resultat, kr	55 067	-55 067	-529 122	-529 122
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 972 726	0	-171 524	1 801 201
S:a eget kapital, kr	3 143 294	0	-529 122	2 614 171

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 438 598 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	1 972 726
Årets resultat, kr	-529 122
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	438 598
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 801 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 801 202

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 592 747	1 552 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 480	17 706
Summa Rörelseintäkter		1 696 227	1 569 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 755 857	-1 099 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 636	-55 235
Personalkostnader	Not 6	-140 408	-126 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-185 571	-129 287
Summa Rörelsekostnader		-2 115 472	-1 409 806
Rörelseresultat		-419 244	160 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	-44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 938	-104 896
Summa Finansiella poster		-109 877	-104 940
Resultat efter finansiella poster		-529 122	55 067
Resultat före skatt		-529 122	55 067
Årets resultat		-529 122	55 067



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	5 668 1824 728 072
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 668 1824 728 072
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		5 668 6824 728 572

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10	9 0221 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 3031 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	7 8708 766
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		19 19611 750
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	976 7661 828 560
<i>Summa Kassa och bank</i>		976 7661 828 560
Summa Omsättningstillgångar		995 9621 840 310
Summa Tillgångar		6 664 6446 568 882

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	47 395	47 395
Fond för yttre underhåll	765 575	1 123 173
Summa Bundet eget kapital	812 970	1 170 568
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 330 323	1 917 659
Årets resultat	-529 122	55 067
Summa Fritt eget kapital	1 801 202	1 972 726
Summa Eget kapital	2 614 172	3 143 294

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 141 332 000	1 368 000
Summa Långfristiga skulder	1 332 000	1 368 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 194 000	1 528 500
Leverantörsskulder	82 772	64 587
Skatteskulder	Not 15377	5 053
Övriga kortfristiga skulder	Not 16204 499	182 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17236 824	277 104
Summa Kortfristiga skulder	2 718 472	2 057 588
Summa Skulder	4 050 472	3 425 588
Summa Eget kapital och skulder	6 664 644	6 568 882

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-419 244	160 006
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	185 571	129 287
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	185 571	129 287
Erhållen ränta	61	-44
Erlagd ränta	-102 029	-101 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-335 642	188 028
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 446	3 639
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 525	39 428
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-19 970	43 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-355 612	231 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 125 682	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 125 682	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	629 500	-106 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	629 500	-106 000
Årets kassaflöde	-851 793	125 094
Likvida medel vid årets början	1 828 560	1 703 466
Likvida medel vid årets slut	976 766	1 828 560



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.

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	1 578 396	1 532 412
	Hyror lokaler	31 416	31 416
	Hyror garage och parkeringsplatser	40 220	38 580
	Övriga primära intäkter	7 040	9 403
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 657 072	1 611 811
	Hysesbortfall	-37 324	-32 704
	Avsatt till inre fond	-27 000	-27 000
	<i>Summa</i>	-64 324	-59 704
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 592 747	1 552 107

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	99 160	8 831
	Övriga sekundära intäkter	4 320	8 875
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	103 480	17 706

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-323 339	-294 885
	Snö och halk-bekämpning	-15 517	-27 606
	Reparationer	-130 624	-47 471
	Planerat underhåll	-438 598	-70 106
	Försäkringsskador	-209 043	-18 933
	El	-62 787	-57 368
	Uppvärmning	-333 129	-320 803
	Vatten	-125 260	-133 651
	Sophämtning	-46 629	-59 378
	Fastighetsförsäkring	-19 090	-18 401
	Kabel-TV och bredband	-16 880	-16 247
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 961	-34 301
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 755 857	-1 099 150

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 788	-23 109
	Extern revision	-13 700	-15 400
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-148	-4 396
	Övriga förvaltningskostnader	0	-2 330
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-33 636	-55 235
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 170	-38 000
	Revisionsarvode	-6 400	-6 500
	Övriga arvoden	-49 380	-50 500
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-34 296	-28 134
	Pensionskostnader och förpliktelser	-162	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 408	-126 134
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	-185 571	-129 287
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-185 571	-129 287

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 277 363	7 277 363
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 527	32 527
	Årets investeringar	1 125 682	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 435 572	7 309 890
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 581 818	-2 452 531
	Årets avskrivningar	-185 571	-129 287
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 767 389	-2 581 818
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 668 182	4 728 072
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	50 000	112 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 637 000	2 417 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	15 000	13 000
	<i>Summa</i>	11 502 000	11 142 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 400 000	4 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 400 000	4 400 000
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	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	9 022	1 433
	<i>Summa Kundfordringar</i>	9 022	1 433

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Övriga fordringar

2 303

1 551

*Summa Övriga fordringar***2 303****1 551****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 870

8 766

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***7 870****8 766****Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

976 766

1 828 560

*Summa Kassa och bank***976 766****1 828 560****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

2,67%

2026-02-10

2 158 000

70 000

Stadshypotek AB

3,14%

2027-07-30

1 368 000

36 000

3 526 000**106 000**

Långfristig del

1 332 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

36 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 158 000

Kortfristig del

2 194 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

106 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

424 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,85%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

377

5 053

*Summa Skatteskulder***377****5 053**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	2 303	2 303
	Inre fond	202 016	180 010
	Övriga kortfristiga skulder	180	30
	<i>Summa Övriga skulder</i>	204 499	182 344
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	135 937	126 224
	Upplupna räntekostnader	11 583	3 674
	Övriga upplupna kostnader	89 304	147 206
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	236 824	277 104

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20.

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 Korgmakaren i Osby, org.nr. 737000-1120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Bergdahl
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Korgmakaren i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557570492602**

Michael Pedersen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 14:00:39



Tommy Ahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 13:07:05



Elinor Williams

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 14:56:24



Wanda Ujvari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 14:52:33



Pavel Kargapolov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 14:45:28



Linda Maria Bergdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:21:01



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 11:46:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Korgmakaren i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557570559234**

Linda Maria Bergdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:23:13



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 11:46:36



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.