







Årsredovisning 2025

HSB Brf Skogen i Osby

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Skogen i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1096 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väktaren 5	1962-01-01	1964
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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 728
3	lokaler (hyresrätt)	78
15	p-platser	0
Totalt 42 objekt		**1 806**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Stefan Ågren	Ordförande	
Yvonne Adolfsson	Ledamot	
Zerai Tesfaslasei	Ledamot	2026-03-10
Tommy Ahlberg	Ledamot	
Akiko Frid	Ledamot	
Ram Hamid	Ledamot	
Rasmus Dahlquist	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Adolfsson, Stefan Ågren och Ram Hamid.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Adolfsson, Zerai Tesfaslasei och Stefan Ågren.

Revisorer har varit: Ulf Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Ågren (sammankallande) och Zerai Tesfaslasei, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +11,1% samt att balkongavgiften togs bort.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-08-06.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 700 000 kr under 2025, för att finansiera projektet med dörrbyte och trapphusrenovering.

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringar:
Trapphusrenovering och dörrbyte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Byte av fönster
2006	Ombyggnad av balkonger
2013/2014	Renovering av fasader mm
2016	Byte tak
2018	Stambyte med badrumsrenovering
2022	Installation av passagesystem
2024	Renovering av elsystem
2025	Dörrbyte

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 värmeledningar och radiatorer
2026	Renovering av fasader, omfogning av tegelfogar, målning av balkonger och källarfönster.
2030	Byte dag- och spillvattenledningar i mark samt dränering

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	135	122	166	189	194
Skuldsättning, kr/kvm	4 445	4 138	4 210	4 289	4 374
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 646	4 325	4 400	4 482	4 574
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	290	270	249	220	205
Årsavgifter, kr/kvm	908	866	828	756	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	887	846	814	775	769
Nettoomsättning, tkr	1 598	1 521	1 458	1 313	1 298
Resultat efter finansiella poster, tkr	-69	-162	82	-51	-104
Soliditet, %	19	23	23	23	23

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på årets investering med trapphusrenovering och dörrbyte.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 185 209 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

För att kunna finasiera de stora framtida investeringarna enligt underhållsplanen kommer föreningen troligtvis behöva ta nya lån. Styrelsen kommer fortsätta bevaka den ekonomiska utvecklingen samt försöka hålla nere föreningens kostnader för att förbättra föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	214 090	0	0	214 090
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	420 058	0	46 288	466 346
S:a bundet eget kapital, kr	**634 148**	**0**	**46 288**	**680 436**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 858 087	-161 864	-46 288	1 649 935
Årets resultat, kr	-161 864	161 864	-69 331	-69 331
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 696 223**	**0**	**-115 619**	**1 580 604**
S:a eget kapital, kr	**2 330 371**	**0**	**-69 331**	**2 261 040**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 712 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	1 696 223
Årets resultat, kr	-69 331
Reservation till underhållsfond, kr	-107 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 712
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 580 604**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 580 604**

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	1 598 352	1 520 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 711	6 506
Summa Rörelseintäkter		**1 602 063**	**1 527 151**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 096 917	-1 193 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 019	-53 004
Personalkostnader	Not 6	-90 529	-48 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-252 584	-216 088
Summa Rörelsekostnader		**-1 510 049**	**-1 511 163**
Rörelseresultat		**92 014**	**15 988**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 340	43 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 685	-221 316
Summa Finansiella poster		**-161 345**	**-177 852**
Resultat efter finansiella poster		**-69 331**	**-161 864**
Resultat före skatt		**-69 331**	**-161 864**
Årets resultat		**-69 331**	**-161 864**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 275 943	8 433 651
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 275 943**	**8 433 651**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**9 276 443**	**8 434 151**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	187	96 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	8 234	10 120
Summa Kortfristiga fordringar		**8 421**	**106 446**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 150 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 150 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 325 357	502 522
Summa Kassa och bank		**2 325 357**	**502 522**
Summa Omsättningstillgångar		**2 333 779**	**1 758 968**
Summa Tillgångar		**11 610 221**	**10 193 119**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 090	214 090
Fond för yttre underhåll		466 346	420 058
Summa Bundet eget kapital		**680 436**	**634 148**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 649 935	1 858 087
Årets resultat		-69 331	-161 864
Summa Fritt eget kapital		**1 580 604**	**1 696 223**
Summa Eget kapital		**2 261 039**	**2 330 371**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	644 000	7 328 468
Summa Långfristiga skulder		**644 000**	**7 328 468**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 384 460	144 660
Leverantörsskulder		961 727	60 012
Skatteskulder	Not 15	880	3 561
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	106 894	111 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	251 222	214 871
Summa Kortfristiga skulder		**8 705 182**	**534 281**
Summa Skulder		**9 349 182**	**7 862 749**
Summa Eget kapital och skulder		**11 610 221**	**10 193 119**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 014	15 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	252 584	216 088
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**252 584**	**216 088**
Erhållen ränta	30 623	43 801
Erlagd ränta	-190 011	-224 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**185 209**	**51 157**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	560	4 461
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	930 427	-36 892
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**930 987**	**-32 431**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 116 196**	**18 726**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 094 875	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 094 875**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	555 332	-129 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**555 332**	**-129 668**
Årets kassaflöde	**576 653**	**-110 942**
Likvida medel vid årets början	**1 748 704**	**1 859 646**
Likvida medel vid årets slut	**2 325 357**	**1 748 704**

Dokument-ID 092221155557572190064 Signerat SÅ, RH, RD, TA, YA, AF, UJ, AO

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 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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 569 048	1 496 964
	Hyror lokaler	15 384	15 384
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 300	18 900
	Övriga primära intäkter	12 604	5 681
	Summa Bruttoomsättning	**1 615 336**	**1 536 929**
	Hyresbortfall	-16 984	-16 284
	Summa	**-16 984**	**-16 284**
	Summa Nettoomsättning	**1 598 352**	**1 520 645**

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	3 711	6 506
	Summa Övriga rörelseintäkter	**3 711**	**6 506**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-338 529	-309 802
	Snö och halk-bekämpning	-14 569	-30 899
	Reparationer	-37 525	-43 149
	Planerat underhåll	-60 712	-165 555
	El	-50 432	-45 447
	Uppvärmning	-323 117	-308 432
	Vatten	-149 916	-133 791
	Sophämtning	-38 856	-51 035
	Fastighetsförsäkring	-22 911	-21 693
	Kabel-TV och bredband	-10 941	-12 998
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 376	-34 219
	Övriga driftkostnader	-14 032	-36 464
	Summa Driftskostnader	**-1 096 917**	**-1 193 484**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-24 944	-7 214
	Extern revision	-14 250	-15 500
	Konsultkostnader	-4 986	-4 755
	Medlemsavgifter	-8 200	-8 200
	Föreningsverksamhet	-15 939	-15 847
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-1 488
	Summa Övriga externa kostnader	**-70 019**	**-53 004**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-49 690	-27 510
	Revisionsarvode	-3 500	-2 500
	Övriga arvoden	-22 075	-11 305
	Sociala avgifter	-15 264	-7 272
	Summa Personalkostnader	**-90 529**	**-48 587**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-252 584	-216 088
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-252 584**	**-216 088**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 162 227	11 162 227
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
	Årets investeringar	1 094 875	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**12 344 102**	**11 249 227**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 815 576	-2 599 488
	Årets avskrivningar	-252 584	-216 088
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 068 159**	**-2 815 576**
	Utgående redovisat värde	**9 275 943**	**8 433 651**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000	34 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 502 000	2 293 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**11 729 000**	**11 327 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	8 450 000	8 450 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**8 450 000**	**8 450 000**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	0	96 182
	Övriga fordringar	187	144
	Summa Övriga fordringar	**187**	**96 326**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	1 283
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 234	8 837
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**8 234**	**10 120**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	1 150 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 150 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	2 325 357	502 522
	Summa Kassa och bank	**2 325 357**	**502 522**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,42%	2028-12-01	700 000	56 000
Stadshypotek AB	1,66%	2026-12-01	3 527 324	24 668
Stadshypotek AB	3,31%	2026-07-30	3 201 136	60 000
Stadshypotek AB	3,17%	2026-09-01	600 000	60 000
			8 028 460	**200 668**

Långfristig del	644 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	56 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 328 460
Kortfristig del	7 384 460
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	802 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	880	3 561
	Summa Skatteskulder	**880**	**3 561**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	1 206	0
	Inre fond	105 687	111 177
	Summa Övriga skulder	**106 894**	**111 177**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	135 569	123 991
	Upplupna räntekostnader	11 413	10 739
	Övriga upplupna kostnader	104 240	80 141
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**251 222**	**214 871**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

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 Skogen i Osby, org.nr. 737000-1096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skogen 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

Ulf Jönsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Stefan Ågren
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:38:51

Ram Hamid
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:04:41

Rasmus Dahlquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:12:14

Tommy Ahlberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:38:22

Yvonne Adolfsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:40:22

Akiko Frid
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:59:54

Ulf Jönsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 07:51:53

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:58:16

Revisionsberättelse 2025

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

Ulf Jönsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 07:53:01

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:57:34

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.