



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Gamleby i Osby

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Gamleby i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1981 på fastigheten Gamleby 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Åkarevägen 12-44 och Gärdesvägen 17-81 i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
4	25	2 718
5	25	3 010
	50	5 728

Lokaler, hyresrätt	1	15
Parkeringsplatser	6	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-06, varvid 19 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars Fransson	ordförande	vald till 2023
Ingrid Hiir-Salokka	vice ordförande	vald till 2023
Marie Edqvist	sekreterare	vald till 2023
Adis Poparic	styrelseledamot	vald till 2022
Anna Andersson	styrelsesuppleant	vald till 2022
Belinda Mårtensson	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Linda Edström med Daniel Henning som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anette Andersson och Linus Jönsson med Anette Andersson som sammankalland

Under året har Lars Fransson varit av föreningen anställd vicevärd. *As*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
IP-Only	fiber
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning utförd år 2009

Radonmätning utförd år 2017

Elstatus kontroll utförd år 2019

Informationsmöte har hållits där 23 medlemmar deltog.

Styrelsen anordnade korvgrillning med besök av tomten med paket till barnen.

En trivselkommitté har bildats med syfte att öka gemenskap och trivsel i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 1 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

Byte av samtliga fönster och balkongdörrar samt nya fönsterbläck.

Uppsättning av gemensamma postboxar.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av fasader utfört år 2008-2011

Byte värmepumpar utfört år 2016

Fiberindragning utfört år 2017

Byte garagetak utfört år 2018

Takmålning utfört år 2020

Nya gatlampor med ledbelysning utfört år 2020.

De närmsta åren planerar styrelsen följande underhåll:

Byte av luftvärmepumpar sker löpande vid behov.

Byte av samtliga ytterdörrar planeras år 2024.

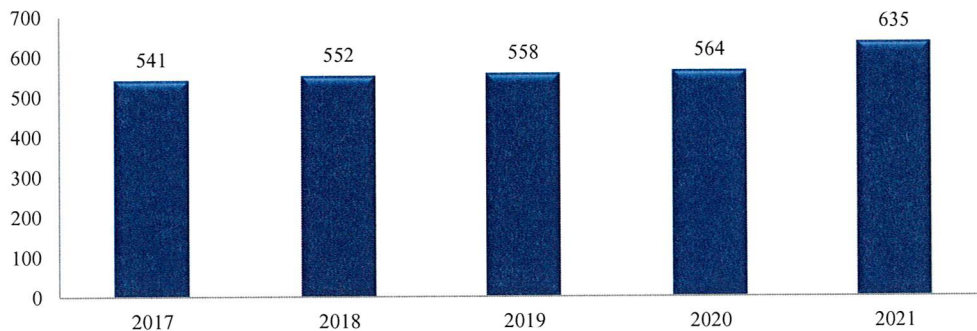
Målning av fasader planeras år 2025-2027.

Takbehandling mot mossbildning planeras år 2027. *At*

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 635 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% samt hyran för p-platser med 150 kr/mån fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 963 901 kr. Under året har föreningen amorterat 619 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

År 2021 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 13% och i samband med det inte länge debitera vatten enligt förbrukning. Fr o m den 1 januari 2021 ingår vatten i årsavgiften samt att varje boende har egna elavtal med elleverantörer istället för att det som tidigare debiterats från föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Under året har, baserat på kontraktsdatum, sex bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fem bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 662	4 659	4 539	4 542
Resultat efter finansiella poster, tkr	715	860	730	458
Eget kapital, tkr	5 021	4 306	3 446	2 716
Taxeringsvärde, tkr	25 814	16 751	16 751	16 751
-varav byggnad, tkr	19 964	13 251	13 251	13 251
Soliditet, %	20%	19%	15%	12%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	635	564	558	552
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 485	3 070	3 168	3 277
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	49	46	49	53
Räntekänslighet, %	5%	5%	6%	4%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	77%	105%	108%	112%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	124	118	105	103
Sparande/m ² byggnadsyta	269	283	256	290
Energikostnad/m ² byggnadsyta	98	258	249	253

At

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	858 000	250	2 004 526	583 094	860 134	4 306 003
Balanseras i ny räkning				860 134	-860 134	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			70 000	-70 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-113 470	113 470		0
Årets resultat					714 859	714 859
Belopp vid årets utgång	858 000	250	1 961 056	1 486 698	714 859	5 020 862

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 443 228
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-70 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	113 470
Årets resultat	714 859
Summa till stämmans förfogande	2 201 557

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 201 557
-------------------------	-----------

A0



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 662 260	4 659 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 925	3 288
Summa rörelseintäkter		3 677 185	4 662 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 556 509	-2 571 322
Underhåll enligt plan	Not 5	-113 470	-86 956
Övriga externa kostnader	Not 6	-72 143	-51 686
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-189 214	-163 752
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-714 580	-676 497
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-42 358	0
Summa rörelsekostnader		-2 688 274	-3 550 214
Rörelseresultat		988 911	1 112 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 738	12 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 791	-265 302
Summa finansiella poster		-274 053	-252 339
Årets resultat		714 859	860 134

As

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>23 337 041</u>	<u>18 796 841</u>
	23 337 041	18 796 841

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>23 337 541</u>	<u>18 797 341</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0 8 769

Avräkningskonto HSB

261 3 761

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12	14 391	3 708
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>14 510</u>	<u>113 318</u>
--------	---------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>29 162</u>	<u>129 556</u>
---------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14	<u>1 300 000</u>	<u>2 800 000</u>
--------	------------------	------------------

Summa kortfristiga placeringar

<u>1 300 000</u>	<u>2 800 000</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Kassa

3 617 6 534

Bank

Not 15	<u>876 944</u>	<u>974 235</u>
--------	----------------	----------------

Summa kassa och bank

<u>880 561</u>	<u>980 769</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 209 723</u>	<u>3 910 325</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>25 547 264</u>	<u>22 707 666</u>
-------------------	-------------------

A0

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	858 000	858 000
Upplåtelseavgifter	250	250
Fond för yttre underhåll	1 961 056	2 004 526
Summa bundet eget kapital	2 819 306	2 862 776

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 486 698	583 094
Årets resultat	714 859	860 134
Summa fritt eget kapital	2 201 557	1 443 228

Summa eget kapital**5 020 862** **4 306 003****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 561 612	10 612 470
Summa långfristiga skulder		14 561 612	10 612 470

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 402 289	6 970 681
Medlemmarnas inre fond	Not 17	20 312	35 803
Leverantörsskulder		50 354	137 908
Aktuell skatteskuld	Not 18	66 775	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 812	3 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	422 248	641 501
Summa kortfristiga skulder		5 964 790	7 789 192

Summa skulder**20 526 402** **18 401 662****Summa eget kapital och skulder****25 547 264** **22 707 666**

AO



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	988 911	1 112 473
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	714 580	676 497
	<u>1 703 492</u>	<u>1 788 970</u>
Erhållen ränta	8 738	14 825
Erlagd ränta	-282 791	-266 543
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 429 439</u>	<u>1 537 252</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	96 894	-11 293
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 824 403	350 078
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-298 070</u>	<u>1 876 038</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 254 780	-1 742 700
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 254 780</u>	<u>-1 742 700</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 949 142	-1 159 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 949 142</u>	<u>-1 159 500</u>
Årets kassaflöde	-1 603 708	-1 026 162
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 784 530	4 810 692
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 180 822</u>	<u>3 784 530</u>
	-1 603 708	-1 026 162

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen. *As*

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

20 644 Tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

As



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 637 647	3 226 884
	Hysesintäkt garage och bilplatser	6 800	5 100
	Hysesintäkt övrigt	0	5 300
	Konsumtionsavgift vatten	-1 093	469 988
	Konsumtionsavgift el	7 720	950 122
	Konsumtionsavgift värme	0	-436
	Avsatt till inre fond	0	-3 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 186	5 441
		<u>3 662 260</u>	<u>4 659 399</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	14 925	3 288
		<u>14 925</u>	<u>3 288</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-186 765	-324 855
	El	-75 782	-989 746
	Vatten	-484 857	-490 502
	Renhållning	-126 806	-120 928
	Förvaltningskostnader	-435 478	-467 175
	Försäkringar	-52 615	-51 452
	Fastighetsskatt	-193 605	-125 633
	Övriga driftskostnader	-601	-1 031
		<u>-1 556 509</u>	<u>-2 571 322</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-107 251	-86 956
	Underhåll övrigt	-6 219	0
		<u>-113 470</u>	<u>-86 956</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 075	-9 500
	Övriga förvaltningskostnader	-3 719	-2 893
	Kostnader överlåtelse och pant	-17 023	-7 687
	Föreningsverksamhet	-1 925	-1 160
	Kontorsutrustning och -material	-3 707	-1 416
	Konsulter	0	-11 438
	Förbrukningsinventarier	-7 263	-899
	Medlemsavgifter HSB	-16 000	-16 000
	Stämma och styrelse	-12 431	-694
		<u>-72 143</u>	<u>-51 686</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 1		
	Arvode till styrelsen	-84 128	-86 424
	Löner för anställda	-40 000	-13 275
	Övriga arvoden	-33 272	-17 201
	Övriga personalkostnader	0	-729
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-25 814	-40 124
		<u>-189 214</u>	<u>-163 752</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-714 580	-676 497
		<u>-714 580</u>	<u>-676 497</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-42 358	0
		<u>-42 358</u>	<u>0</u>

A0

**Not 10 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Utrangering av fönster har gjorts 2021 med 336 594 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning			2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	20 751 626	-5 526 570	-396 417	1981-2100	14 828 639
Ursprunglig mark	1 200 000				1 200 000
Tak garage	419 412	-41 940	-13 980	2018-2047	363 492
Fiber	479 375	-95 840	-23 971	2017-2036	359 564
Takmålning	1 742 700	-174 280	-174 269	2020-2029	1 394 151
Fönster	5 297 138	0	-105 943	2021-2070	5 191 195
Byggnader	29 890 251	-5 838 630	-714 580		23 337 041

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 729 707	21 987 007
Utrangering	-336 594	0
Årets investering byggnader	5 297 138	1 742 700
Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 890 251	24 929 707

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 838 630	-5 456 369
Årets avskrivningar byggnader	-714 580	-676 497
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 553 210	-6 132 866

Utgående redovisat värde

23 337 041 18 796 841

Redovisade värden byggnader	22 137 041	17 596 841
Redovisade värden mark	1 200 000	1 200 000

Fastighetsbeteckning: Gamleby 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1981	19 964 000	5 850 000	25 814 000	16 751 000
		19 964 000	5 850 000	25 814 000	16 751 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	22 482 000	22 482 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	22 482 000	22 482 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	14 391	2 861
Övrig skattefordran	0	847
	14 391	3 708

A



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	13 210	12 986
Upplupna ränteintäkter	1 300	1 167
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	99 165
	<u>14 510</u>	<u>113 318</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-20	1 300 000	2 800 000
			<u>1 300 000</u>	<u>2 800 000</u>

Not 15 Bank		
Sparbanken Skåne	876 944	974 235
	<u>876 944</u>	<u>974 235</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,10%	2024-06-19	6 407 681	100 000
Nordea Hypotek AB	1,70%	2022-03-16	5 014 289	250 000
Nordea Hypotek AB	1,40%	2023-05-17	5 598 181	213 000
Nordea Hypotek AB	1,40%	2024-02-21	2 943 750	75 000
			<u>19 963 901</u>	<u>638 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 561 612**

Nästa års amortering av långfristig skuld 388 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 014 289

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 402 289**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 552 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 773 901

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	35 803	32 803
Avsättning	0	3 000
Uttag	-15 491	0
	<u>20 312</u>	<u>35 803</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	66 775	0
	<u>66 775</u>	<u>0</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 240	1 792
Arbetsgivaravgifter	572	1 508
	<u>2 812</u>	<u>3 300</u>

A0

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 322	205 790
Upplupna räntekostnader	18 991	14 123
Upplupen revision	10 200	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	271 703	268 717
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 032	142 871
	422 248	641 501

Osby 23/3 2022
Adis Poparic
Ingrid Marianne Hiir-Salakka
Lars Fransson
Marie EdqvistVår revisionsberättelse har avgivits 2022-~~30~~-03Linda Edström
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra OngBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gamleby i Osby, org.nr. 716406-1561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gamleby i Osby för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

AO

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gamleby i Osby för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Osby den 30/3 - 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Linda Ekström
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.