



# Styrelsen för HSB Brf Gamleby i Osby

Org.nr: 716406-1561

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Gamleby i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 <sup>2</sup>
4	25	2 718
5	25	3 010
	50	5 728

Lokaler, hyresrätt	1	15
Parkeringsplatser	6	

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-01, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

Antal styrelsemöte under 2022 var 7 st.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars Fransson	ordförande	vald till 2023
Ingrid Hiir-Salakka	vice ordförande	vald till 2023
Marie Edqvist	sekreterare	vald till 2023
Adis Poparic	styrelseledamot	vald till 2024
Anna Andersson	styrelsesuppleant	vald till 2024
Martin Terzivski	styrelsesuppleant	vald till 2024
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 Linus Jönsson och Tommy Edström med Linus Jönsson som sammankallande.

Under året har Lars Fransson varit av föreningen anställd vicevärd.

VG

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 2022

Informationsmöte har hållits där 23 medlemmar deltog.  
En trivselkommitté har bildats och har under året anordnat följande:  
Påskäggsjakt för barnen.  
En ny grillplats har byggts och medlemmarna bjöds in till grillning.  
Tomtekväll med grillning och glögg samt godis till barnen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 18 augusti 2022 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

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 gatlamppor med ledbelysning utfört år 2020.  
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar samt nya fönsterbläck utfört år 2021.  
Uppsättning av gemensamma postboxar utfört år 2021.

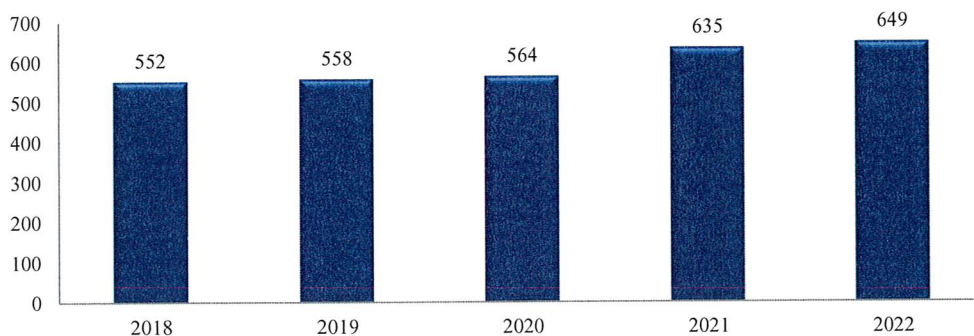
De närmsta åren planerar styrelsen följande underhåll:  
Byte av luftvärmepumpar sker löpande vid behov.  
Byte av samtliga ytterdörrar planeras år 2025.  
Målning av fasader planeras år 2026-2028.  
Takbehandling mot mossbildning planeras år 2027.

VG

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 649 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2023-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 325 901 kr. Under året har föreningen amorterat 638 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 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 egen elavtal med elleverantörer istället för att det som tidigare debiterats från föreningen.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 750	3 662	4 659	4 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	880	715	860	730
Eget kapital, tkr	5 901	5 021	4 306	3 446
Taxeringsvärde, tkr	25 814	25 814	16 751	16 751
-varav byggnad, tkr	19 964	19 964	13 251	13 251
Soliditet, %	23%	20%	19%	15%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	649	635	564	558
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 374	3 485	3 070	3 168
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	52	49	46	49
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	6%
Beläningsgrad (skuld/tax-värde), %	75%	77%	105%	108%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	121	124	118	105
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	298	269	283	256
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	102	98	258	249

Vg

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	858 000	250	1 961 056	1 486 698	714 859	5 020 862
Balanseras i ny räkning				714 859	-714 859	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			112 000	-112 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-141 024	141 024		0
Årets resultat					880 188	880 188
Belopp vid årets utgång	858 000	250	1 932 032	2 230 580	880 188	5 901 050

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 201 557
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-112 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	141 024
Årets resultat	880 188
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 110 768</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	3 110 768
-------------------------	-----------

VG



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 749 522	3 662 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 885	14 925
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 763 407</b>	<b>3 677 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 490 164	-1 556 509
Underhåll enligt plan	Not 5	-141 024	-113 470
Övriga externa kostnader	Not 6	-78 623	-72 143
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-197 648	-189 214
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-692 580	-714 580
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-42 358
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 600 039</b>	<b>-2 688 274</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 163 368</b>	<b>988 911</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 803	8 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 983	-282 791
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 180</b>	<b>-274 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>880 188</b>	<b>714 859</b>

V6

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	22 644 461	23 337 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 644 461</b>	<b>23 337 041</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

<b>22 644 961</b>	<b>23 337 541</b>
-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	0
Avräkningskonto HSB		0	261
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	14 407	14 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	20 818	14 510
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 433</b>	<b>29 162</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 300 000	1 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 300 000</b>	<b>1 300 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa		0	3 617
Bank	Not 15	966 093	876 944
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>966 093</b>	<b>880 561</b>

### Summa omsättningstillgångar

<b>3 302 526</b>	<b>2 209 723</b>
------------------	------------------

### Summa tillgångar

<b>25 947 487</b>	<b>25 547 264</b>
-------------------	-------------------

V4

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	858 000	858 000
Upplåtelseavgifter	250	250
Fond för yttre underhåll	1 932 032	1 961 056
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 790 282</b>	<b>2 819 306</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 230 580	1 486 698
Årets resultat	880 188	714 859
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 110 768</b>	<b>2 201 557</b>

**Summa eget kapital****5 901 050** **5 020 862****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 515 720	14 561 612
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 515 720</b>	<b>14 561 612</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		5 810 181	5 402 289
Medlemmarnas inre fond	Not 17	20 312	20 312
Leverantörsskulder		122 865	50 354
Aktuell skatteskuld	Not 18	122 788	66 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 812	2 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	451 759	422 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 530 717</b>	<b>5 964 790</b>

**Summa skulder****20 046 437** **20 526 402****Summa eget kapital och skulder****25 947 487** **25 547 264**

Vg



**Kassaflödesanalys**2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Löpande verksamhet**

Rörelseresultat 1 163 368 988 911

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*Avskrivningar 692 580 714 580  
1 855 948 1 703 492

Erhållen ränta 12 803 8 738

Erlagd ränta -295 983 -282 791

**Kassaflöde från löpande verksamhet**

(före förändring av rörelsekapital) 1 572 768 1 429 439

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -7 532 96 894

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut 565 928 -1 824 403

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 2 131 163 -298 070**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter 0 -5 254 780

**Kassaflöde från investeringsverksamhet** 0 -5 254 780**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut -1 045 892 3 949 142

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet** -1 045 892 3 949 142**Årets kassaflöde**

1 085 271 -1 603 708

*Likvida medel vid årets början*

2 180 822 3 784 530

*Likvida medel vid årets slut*3 266 093 2 180 822  
1 085 271 -1 603 708

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

V6

**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.

VG



## Noter

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	3 719 316	3 637 647
	Hysesintäkt garage och bilplatser	12 600	6 800
	Konsumtionsavgift vatten	0	-1 093
	Konsumtionsavgift el	0	7 720
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 606	11 186
		<b>3 749 522</b>	<b>3 662 260</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	13 885	14 925
		<b>13 885</b>	<b>14 925</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-128 771	-186 765
	El	-64 699	-75 782
	Vatten	-519 178	-484 857
	Renhållning	-138 105	-126 806
	Förvaltningskostnader	-389 669	-435 478
	Försäkringar	-55 448	-52 615
	Fastighetsskatt	-193 605	-193 605
	Övriga driftskostnader	-690	-601
		<b>-1 490 164</b>	<b>-1 556 509</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	-41 029	-107 251
	Underhåll övrigt	-99 994	-6 219
		<b>-141 024</b>	<b>-113 470</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 875	-10 075
	Övriga förvaltningskostnader	-3 004	-3 719
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 175	-17 023
	Föreningsverksamhet	-16 997	-1 925
	Kontorsutrustning och -material	-4 997	-3 707
	Förbrukningsinventarier	-3 516	-7 263
	Medlemsavgifter HSB	-16 000	-16 000
	Stämma och styrelse	-4 060	-12 431
		<b>-78 623</b>	<b>-72 143</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda har varit 1.		
	Arvode till styrelsen	-86 272	-84 128
	Löner för anställda	-62 625	-40 000
	Övriga arvoden	-15 403	-33 272
	Övriga personalkostnader	-427	0
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-26 921	-25 814
		<b>-197 648</b>	<b>-189 214</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-692 580	-714 580
		<b>-692 580</b>	<b>-714 580</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-42 358
		<b>0</b>	<b>-42 358</b>

V6

**Not 10 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

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.vär	nedskrivning			2022-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	20 751 626	-5 922 987	-374 417	1981-2100	14 454 222
Ursprunglig mark	1 200 000				1 200 000
Tak garage	419 412	-55 920	-13 980	2018-2047	349 512
Fiber	479 375	-119 811	-23 971	2017-2036	335 593
Takmålning	1 742 700	-348 549	-174 269	2020-2029	1 219 882
Fönster	5 297 138	-105 943	-105 943	2021-2070	5 085 252
<b>Byggnader</b>	<b>29 890 251</b>	<b>-6 553 210</b>	<b>-692 580</b>		<b>22 644 461</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader		28 690 251	23 729 707
Utrangering		0	-336 594
Årets investering byggnader		0	5 297 138
Ingående anskaffningsvärde mark		1 200 000	1 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>29 890 251</b>	<b>29 890 251</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader		-6 553 210	-6 132 866
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	294 236
Årets avskrivningar byggnader		-692 580	-714 580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-7 245 790</b>	<b>-6 553 210</b>

**Utgående redovisat värde**

**22 644 461 23 337 041**

Redovisade värden byggnader

21 444 461 22 137 041

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	25 814 000
		<b>19 964 000</b>	<b>5 850 000</b>	<b>25 814 000</b>	<b>25 814 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 482 000	22 482 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 482 000</b>	<b>22 482 000</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	14 407	14 391
	<b>14 407</b>	<b>14 391</b>

V6

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	14 080	13 210
Upplupna ränteintäkter	6 738	1 300
	<u>20 818</u>	<u>14 510</u>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-20	1 300 000	1 300 000
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-20	500 000	0
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-17	500 000	0
			<u>2 300 000</u>	<u>1 300 000</u>

**Not 15 Bank**

Sparbanken Skåne	966 093	876 944
	<u>966 093</u>	<u>876 944</u>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,10%	2024-06-19	6 307 681	100 000
Nordea Hypotek AB	2,25%	2025-03-19	4 764 289	250 000
Nordea Hypotek AB	1,40%	2023-05-17	5 385 181	213 000
Nordea Hypotek AB	1,40%	2024-02-21	2 868 750	75 000
			<u>19 325 901</u>	<u>638 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 515 720**

Nästa års amortering av långfristig skuld 425 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 385 181  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 5 810 181

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,51%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 552 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 135 901  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	20 312	35 803
Uttag	0	-15 491
	<u>20 312</u>	<u>20 312</u>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	122 788	66 775
	<u>122 788</u>	<u>66 775</u>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**


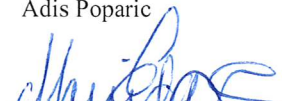
Personalens källskatt	2 240	2 240
Arbetsgivaravgifter	572	572
	<u>2 812</u>	<u>2 812</u>

V6

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 686	6 322
Upplupna räntekostnader	20 338	18 991
Upplupen revision	10 700	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	313 959	271 703
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 076	115 032
	<u>451 759</u>	<u>422 248</u>

V6

Osby 14 / 3 2023  
.....  
Adis Poparic  
.....  
Ingrid Hiir-Salakka  
.....  
Lars Fransson  
.....  
Marie Edqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-15

  
.....Linda Edström  
Revisor vald av föreningsstämman  
.....  
Valon GashiBoRevision 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Gamleby i Osby för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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, viktiga 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 15/3 2023

  
Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Linda Edström  
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 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.