



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gamleby i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gamleby i Osby med säte i Osby org.nr. 716406-1561 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamleby 2	1980-01-01	1980 och 1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5728
1	lokaler (hyresrätt)	15
6	p-platser	0
Totalt 57 objekt		5743

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 4 rok, 25 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Osby Gamleby GA:2	G:A	717901-7426	50/138	Gång- och cykelvägar, grönytor, ytterbelysning, dag-, spill- och renvattenledningar, central antennenläggning m m

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Fransson	Ordförande
Ingrid Hiir-Salakka	Ledamot
Adis Poparic	Ledamot
Marie Edqvist	Ledamot
Jerker Jönsson	Suppleant
Anna Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adis Poparic, Ingrid Hiir-Salakka och Anna Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ingrid Hiir-Salakka, Lars Fransson, Adis Poparic och Marie Edqvist.

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

Valberedning har varit: Justus Andersson och Tommy Edström (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2023-12-11. På extrastämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Nya stadgar har antagits och registrerats 2024-02-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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 2023-08-18.

Föreningen har erhållit bidrag för laddstolpar från naturvårdsverket på 60 000 kr.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Energideklaration har gjorts på samtliga fastigheter
Installerat 4 st laddpunkter för elbilsladdning vid gemensam parkering
Tilläggsisolerat samtliga vindsutrymme
Avlopp/stamspolning i fastigheterna



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008-2011	Målning av husfasader
2017	Radonmätning
2017	Fiberindragning
2018	Byte garagetak
2020	Taktvätt och målning av samtliga yttertak
2020	Nya gatlampor med ledbelysning
2021	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar samt nya fönsterbläck utfört
2021	Uppsättning av gemensamma postboxar
2022	El-status och fukt kontroll utförd
2016-2023	Installerat nya luftvärmepumpar som byts ut efterhand när behov finns.

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	Ändamål
2024-	Byte av luftvärmepumpar vid behov.
2024	Lägenhetsaggregat, renovering
2025	Målning eller byte av ytterdörrar.
2025	Takbehandling mot mossbildning
2025-2027	Målning av fasader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

AP

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	290	298	269	283	256
Skuldsättning, kr/kvm	3 254	3 365	3 476	3 062	3 160
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 263	3 374	3 485	3 070	3 168
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	108	102	98	258	249
Årsavgifter, kr/kvm	669	649	635	564	558
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	69	69	70
Totala intäkter, kr/kvm	685	655	640	812	791
Nettoomsättning, tkr	3 851	3 750	3 662	4 659	4 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	603	880	715	860	730
Soliditet, %	25	23	20	19	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 och uppvärmning 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. *AO*

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	858 000	0	0	858 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	250	0	0	250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 932 032	0	-175 201	1 756 831
S:a bundet eget kapital, kr	2 790 282	0	-175 201	2 615 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 230 580	880 188	175 201	3 285 969
Årets resultat, kr	880 188	-880 188	602 794	602 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 110 768	0	777 995	3 888 763
S:a eget kapital, kr	5 901 050	0	602 794	6 503 844

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 335 201 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	3 110 768
Årets resultat, kr	602 794
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 201
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 888 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 888 763

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

At

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 850 678	3 749 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 053	13 885
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 885 731	3 763 407
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 596 278	-1 490 164
Underhåll enligt plan	Not 5	-335 201	-141 024
Övriga externa kostnader	Not 6	-75 545	-78 623
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-206 374	-197 648
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-727 282	-692 580
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 940 680	-2 600 039
RÖRELSERESULTAT		945 051	1 163 368
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		65 252	12 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 510	-295 983
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-342 258	-283 180
ÅRETS RESULTAT		602 794	880 188

A0

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 799 567	22 644 461
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 799 567</u>	<u>22 644 461</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 800 067</u>	<u>22 644 961</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Avräkningskonto HSB		57 886	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	28 322	14 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 591	20 818
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>115 799</u>	<u>36 433</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 100 000	2 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 100 000</u>	<u>2 300 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	969 795	966 093
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>969 795</u>	<u>966 093</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 185 594</u>	<u>3 302 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 985 661</u>	<u>25 947 487</u>

AC

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	858 000	858 000
Upplåtelseavgifter	250	250
Fond för yttre underhåll	1 756 831	1 932 032
Summa bundet eget kapital	2 615 081	2 790 282
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 285 969	2 230 580
Årets resultat	602 794	880 188
Summa fritt eget kapital	3 888 762	3 110 768
Summa eget kapital	6 503 843	5 901 050
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 264 289	13 515 720
Summa långfristiga skulder	4 264 289	13 515 720
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 423 612	5 810 181
Medlemmarnas inre fond	Not 16 20 312	20 312
Leverantörsskulder	211 509	122 865
Aktuell skatteskuld	Not 17 62 359	122 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 2 812	2 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 496 924	451 759
Summa kortfristiga skulder	15 217 528	6 530 717
Summa skulder	19 481 817	20 046 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 985 661	25 947 487

A0

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	945 051	1 163 368
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	727 282	692 580
	<u>1 672 333</u>	<u>1 855 948</u>
Erhållen ränta	65 252	12 803
Erlagd ränta	-407 510	-295 983
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 330 075</u>	<u>1 572 768</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 480	-7 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	73 380	565 928
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 381 975</u>	<u>2 131 163</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-882 388	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-882 388</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-638 000	-1 045 892
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-638 000</u>	<u>-1 045 892</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-138 413	1 085 271
Likvida medel vid årets början	3 266 093	2 180 822
Likvida medel vid årets slut	<u>3 127 681</u>	<u>3 266 093</u>
	-138 413	1 085 271

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 markanläggningar:	10 - 20 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 20 664 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AU*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 830 868	3 719 316
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 350	12 600
Konsumtionsavgift el	1 405	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 055	17 606
	<u>3 850 678</u>	<u>3 749 522</u>
I årsavgiften ingår vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	35 053	13 885
	<u>35 053</u>	<u>13 885</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-168 446	-128 771
El	-94 484	-64 699
Vatten	-521 245	-519 178
Renhållning	-139 219	-138 105
Förvaltningskostnader	-417 734	-389 669
Försäkringar	-60 547	-55 448
Fastighetskatt	-193 605	-193 605
Övriga driftskostnader	-998	-690
	<u>-1 596 278</u>	<u>-1 490 164</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-216 342	-41 029
Underhåll övrigt	-118 859	-99 994
	<u>-335 201</u>	<u>-141 024</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 150	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 140	-3 004
Kostnader överlåtelse och panter	-10 462	-19 175
Föreningsverksamhet	-14 026	-16 997
Kontorsutrustning och -material	-2 507	-4 997
Konsulter	-9 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 516
Medlemsavgifter HSB	-16 000	-16 000
Stämma och styrelse	-10 260	-4 060
	<u>-75 545</u>	<u>-78 623</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-89 460	-86 272
Löner för anställda	-60 000	-62 625
Övriga arvoden	-22 045	-15 403
Övriga personalkostnader	-595	-427
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-28 274	-26 921
	<u>-206 374</u>	<u>-197 648</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-721 812	-692 580
Markanläggningar	-5 470	0
	<u>-727 282</u>	<u>-692 580</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 690 251	28 690 251
Årets investering byggnader	827 688	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
Årets investering markanläggning	54 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 772 639	29 890 251

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 245 790	-6 553 210
Årets avskrivningar byggnader	-721 812	-692 580
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 470	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 973 072	-7 245 790

Utgående redovisat värde

22 799 567 22 644 461

Redovisade värden byggnader	21 550 337	21 444 461
Redovisade värden mark	1 200 000	1 200 000
Redovisade värden markanläggningar	49 230	0

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
		19 964 000	5 850 000	25 814 000	25 814 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 482 000	22 482 000
varav i eget förvar	2 000 000	0
Summa ställda säkerheter	20 482 000	22 482 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	-2	14 407
Övrig skattefordran (moms)	28 324	0
	28 322	14 407

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	15 489	14 080
Upplupna ränteintäkter	14 102	6 738
	29 591	20 818

A0

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-20	1 300 000	1 300 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-01	300 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-17	500 000	500 000
			2 100 000	2 300 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne handkassa		23 127	21 499
Sparbanken Skåne transaktionskonto		946 668	944 594
		969 795	966 093

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,10%	2024-06-19	6 207 681	100 000
Nordea Hypotek AB	2,25%	2025-03-19	4 514 289	250 000
Nordea Hypotek AB	1,40%	2024-02-21	2 793 750	75 000
Sparbanken Skåne AB	4,42%	2024-02-29	5 172 181	213 000
			18 687 901	638 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 264 289**

Nästa års amortering av långfristig skuld 250 000

Lån som ska konverteras inom ett år 14 173 612

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 423 612**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,29%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 497 901

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	20 312	20 312
	20 312	20 312

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	62 359	122 788
	62 359	122 788

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 240	2 240
Arbetsgivaravgifter	572	572
	2 812	2 812

A0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el	7 750	7 686
Upplupna räntekostnader	31 639	20 338
Upplupen revision	11 100	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	346 060	313 959
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 375	99 076
	<u>496 924</u>	<u>451 759</u>

Osby 2024-02-28



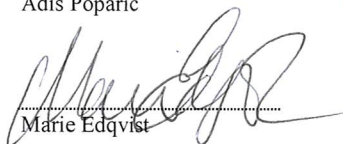
Adis Poparic



Ingrid Hiir-Salakka



Lars Fransson



Marie Edqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-29



Linda Edström

Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong

BoRevision 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 2023.

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 2023 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 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 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.

At

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 2023 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Malmö den 29/2 2024



Alexandra Ong
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 stadgama 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

Stadgama 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.