



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skogsvaktaren i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogvaktaren i Osby med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1591 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogvaktaren 10	1945-01-01	1947

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	238
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1388
13	p-platser	0
Totalt 45 objekt		1626

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 20 st 2 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Blomberg	Ordförande
Inger Johansson	Ledamot
Lars Persson	Ledamot
Håkan Persson	Ledamot
Oscar Sahlén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Blomberg och Inger Svensson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Inger Johansson, Björn Blomberg, Lars Persson och Oscar Sahlin.

Revisorer har varit: Mikael Persson med Lukas Rudenstam som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnel Andersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +20% 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 2023-09-04.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av ventilationsaggregat samt köksfläktar.

Påbörjat projekt med relining av avloppstammar, klart 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Ombyggnad av hela fastigheten
2007	Byggnation av miljöhus
2010	Ombyggnad av hiss
2017	Indragning av fiber
2022	Byte luftavfuktare i tvättstuga

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	Relining
2025	Byte av fjärrvärmecentral
2026	Byte av el-stam
2027	Asfaltering/omläggning av markytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	23	219	112	205	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 106	2 179	2 252	2 326	2 400
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 469	2 554	2 640	2 727	2 813
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	264	258	248	244	218
Årsavgifter, kr/kvm	947	909	892	883	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	90	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	906	835	802	801	795
Nettoomsättning, tkr	1 405	1 359	1 301	1 304	1 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	-275	45	26	202	218
Soliditet, %	36	35	34	33	30

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 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.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -275 tkr, detta är till följd av de stora underhållen som gjorts. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Föreningen ska genomföra relining av stammar under 2024 och behöver ta nya lån för att finansiera projektet. Årsavgiften kommer behövas höjas ytterligare för att föreningen ska få ett positivt kassaflöde och positivt resultat i framtiden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 925	0	0	24 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	637 040	0	-407 108	229 932
S:a bundet eget kapital, kr	661 965	0	-407 108	254 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 425 521	44 990	407 108	1 877 619
Årets resultat, kr	44 990	-44 990	-274 728	-274 728
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 470 511	0	132 380	1 602 891
S:a eget kapital, kr	2 132 476	0	-274 728	1 857 748

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 481 108 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 470 511
Årets resultat, kr	-274 728
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	481 108
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 602 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 602 891

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 405 222	1 358 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 335	40 256
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 721 557	1 399 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 253 810	-929 425
Underhåll enligt plan	Not 5	-481 108	-160 148
Övriga externa kostnader	Not 6	-41 256	-51 545
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-34 634	-16 445
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-147 560	-151 841
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 958 369	-1 309 403
RÖRELSERESULTAT		-236 812	89 748
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 287	4 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 203	-49 757
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-37 916	-44 758
ÅRETS RESULTAT		-274 728	44 990

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 059 354	4 958 945
Pågående nyanläggningar	Not 10	66 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 125 729	4 958 945
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 126 229	4 959 445
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 107	12 480
Avräkningskonto HSB		2 325	4 951
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 946	3 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	8 022	8 881
Summa kortfristiga fordringar		22 400	30 182
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	700 000
Summa kortfristiga placeringar		0	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	579 811	355 511
Summa kassa och bank		579 811	355 511
Summa omsättningstillgångar		602 211	1 085 694
SUMMA TILLGÅNGAR		5 728 440	6 045 138

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	24 925	24 925	
Fond för yttre underhåll	229 932	637 040	
Summa bundet eget kapital	254 857	661 965	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 877 619	1 425 521	
Årets resultat	-274 728	44 990	
Summa fritt eget kapital	1 602 891	1 470 511	
Summa eget kapital	1 857 748	2 132 476	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	3 424 786
Summa långfristiga skulder		0	3 424 786
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 424 786	120 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	123 680	135 280
Leverantörsskulder		113 876	66 945
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 818	7 140
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	192	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	196 340	158 512
Summa kortfristiga skulder		3 870 691	487 876
Summa skulder		3 870 691	3 912 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 728 440	6 045 138	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-236 812	89 748
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	147 560	151 841
Återföring nedskrivning	-247 969	0
	<u>-337 221</u>	<u>241 589</u>
Erhållen ränta	11 287	4 131
Erlagd ränta	-49 203	-49 757
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-375 137</u>	<u>195 963</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 156	-9 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	78 029	-51 558
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-291 952</u>	<u>134 514</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-66 375	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-66 375</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-478 327	14 514
Likvida medel vid årets början	1 060 463	1 086 204
Likvida medel vid årets slut	<u>582 136</u>	<u>1 100 718</u>
	-478 327	14 514

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

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

2 228 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 312 908	1 262 376
Hysesintäkt lokaler	82 884	84 905
Hysesintäkt garage och bilplatser	5 008	7 991
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 422	3 624
	<u>1 405 222</u>	<u>1 358 896</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	40 536	0
Övrigt	275 799	40 256
	<u>316 335</u>	<u>40 256</u>
Övrigt avser till största del återföring av nedskrivning år 2023.		
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-225 473	-51 779
El	-110 146	-74 396
Uppvärmning	-282 605	-258 831
Vatten	-86 682	-86 125
Renhållning	-45 269	-42 622
TV, bredband, iptelefoni	-13 310	-12 986
Obligatoriska besiktningar	-62 500	0
Förvaltningskostnader	-366 395	-342 812
Försäkringar	-18 182	-16 669
Fastighetskatt	-35 784	-35 784
Övriga driftskostnader	-7 465	-7 420
	<u>-1 253 810</u>	<u>-929 425</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-127 867
Underhåll installationer	-431 250	-32 281
Underhåll övrigt	-49 858	0
	<u>-481 108</u>	<u>-160 148</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 800	-10 675
Övriga förvaltningskostnader	-1 243	-1 602
Kostnader överlåtelse och panter	-4 626	-4 264
Föreningsverksamhet	0	-5 994
Kontorsutrustning och -material	-108	-63
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 805	-9 665
Konsulter	-5 175	-9 788
Medlemsavgifter HSB	-8 500	-8 500
Stämma och styrelse	0	-995
	<u>-41 256</u>	<u>-51 545</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-26 400	-11 200
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-5 234	-2 245
	<u>-34 634</u>	<u>-16 445</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-142 836	-147 116
Markanläggningar	-4 724	-4 724
	<u>-147 560</u>	<u>-151 841</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 576 654	9 576 654
Ingående anskaffningsvärde mark	27 500	27 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	94 500	94 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 698 654	9 698 654

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 152 505	-4 005 388
Återförd avskrivning på nedskrivning	-315 597	0
Årets avskrivningar byggnader	-142 836	-147 116
Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 638	-18 914
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 724	-4 724
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 639 300	-4 176 143

Nedskrivning byggnader	0	-563 566
------------------------	---	----------

Utgående redovisat värde	5 059 354	4 958 945
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	4 965 716	4 860 583
Redovisade värden mark	27 500	27 500
Redovisade värden markanläggningar	66 138	70 862

Fastighetsbeteckning: Skogvaktaren 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	8 600 000	1 908 000	10 508 000	10 508 000
Lokaler		240 000	186 000	426 000	426 000
		8 840 000	2 094 000	10 934 000	10 934 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 260 000	6 260 000
varav i eget förvar	2 222 000	2 222 000
Summa ställda säkerheter	8 482 000	8 482 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	66 375	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	66 375	0

Pågående nyanläggningar avser relining och planeras vara klart 2024.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 946	3 870
	3 946	3 870

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna ränteintäkter	0	1 369		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 022	7 512		
	<u>8 022</u>	<u>8 881</u>		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Placering HSB 3 mån	0	700 000		
	<u>0</u>	<u>700 000</u>		
Not 15 BANK				
Sparbanken Skåne transaktionskonto	579 811	355 511		
	<u>579 811</u>	<u>355 511</u>		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Skåne AB	1,29%	2024-08-10	3 424 786	120 000
			<u>3 424 786</u>	<u>120 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				3 424 786
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>3 424 786</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 824 786
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	135 280	140 030		
Uttag	-11 600	-4 751		
	<u>123 680</u>	<u>135 280</u>		
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	11 818	7 140		
	<u>11 818</u>	<u>7 140</u>		
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	192	0		
	<u>192</u>	<u>0</u>		

2023-12-31

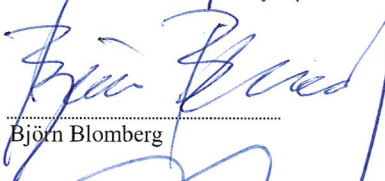
2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, värme	50 379	35 739
Upplupen revision	11 300	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 911	99 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 750	12 379
	196 340	158 512

Osby 2024-

04-17



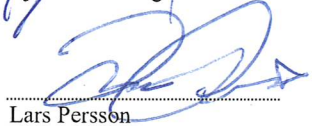
Björn Blomberg



Håkan Persson



Inger Johansson



Lars Persson

OSCAR SAHLIN


Oscar Sahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

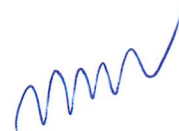


Mikael Persson

Revisor vald av föreningsstämman



Morgan Nilsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund


REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogvaktaren i Osby, org.nr. 737000-1591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogvaktaren 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.

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 Skogvaktaren 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

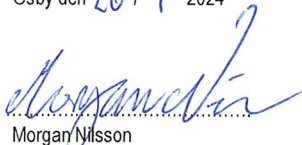
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

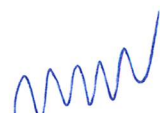
Osby den 26/9 2024



Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Persson
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 star något i årsredovisningen.