



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 728
1	lokaler (hyresrätt)	15
6	p-platser	0
Totalt 57 objekt		5 743

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 antennanläggning m m

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Fransson	Ordförande
Jerker Jönsson	Ledamot
Adis Poparic	Ledamot
Marie Edqvist	Ledamot
Lena Marianne Ovesson	Suppleant
Anna Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Fransson, Marie Edqvist och Jerker Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Fransson, Jerker Jönsson, 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: Tommy Edström (sammankallande) och Justus Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-05-20.

Under 2024 har föreningen haft höga kostnader för försäkringsärenden pga. brand, vattenläcka samt vandalisering. Detta har kostat föreningen 195 873 kr, varav försäkringen har ersatt 146 872 kr samt att boende har fått betala självriskerna i de ärenden där de varit ansvariga.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Rengöring och injustering av ventilationssystemen i samtliga hus.

Bytt 19 st luftvärmepumpar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023	Installerat laddpunkter för elbilar
2023	Tilläggsisolerat samtliga vindsutrymmen
2016-2024	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	Åtgärd
2025-	Byte av luftvärmepumpar vid behov.
2025	Lägenhetsaggregat, renovering
2025	Byte av ytterdörrar.
2025	Takbehandling mot mossbildning
2025	Byte avstängningsventiler vatten
2025-2028	Målning av fasader.
2027	Byte av stuprör och hängrännor
2027	Byte vipportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	307	290	298	269	283
Skuldsättning, kr/kvm	3 160	3 254	3 365	3 476	3 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 169	3 263	3 374	3 485	3 070
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	115	108	102	98	258
Årsavgifter, kr/kvm	736	669	649	635	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	98	69	69
Totala intäkter, kr/kvm	771	685	655	640	812
Nettoomsättning, tkr	4 234	3 851	3 750	3 662	4 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	603	880	715	860
Soliditet, %	27	25	23	20	19

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). I årsavgiften ingår inte el och värme.

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.

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	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	1 756 831	0	-491 617	1 265 214
S:a bundet eget kapital, kr	2 615 081	0	-491 617	2 123 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 285 969	602 794	491 617	4 380 380
Årets resultat, kr	602 794	-602 794	332 876	332 876
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 888 763	0	824 493	4 713 256
S:a eget kapital, kr	6 503 844	0	332 876	6 836 720

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 669 617 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	3 888 763
Årets resultat, kr	332 876
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	669 617
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 713 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 713 256

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 233 932	3 850 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 381	35 053
Summa Rörelseintäkter		4 428 313	3 885 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 528 565	-1 879 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 187	-115 055
Personalkostnader	Not 6	-228 127	-218 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-710 317	-727 282
Summa Rörelsekostnader		-3 573 196	-2 940 682
Rörelseresultat		855 118	945 051
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 859	65 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 100	-407 510
Summa Finansiella poster		-522 242	-342 258
Resultat efter finansiella poster		332 876	602 794
Resultat före skatt		332 876	602 794
Årets resultat		332 876	602 794



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	22 089 250	22 799 567
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 089 250	22 799 567

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

22 089 750 22 800 067

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 436	86 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 759	29 591
Summa Kortfristiga fordringar		39 195	115 799

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 100 000	2 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 100 000	2 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 411 741	969 795
Summa Kassa och bank		1 411 741	969 795

Summa Omsättningstillgångar

3 550 936 3 185 594

Summa Tillgångar

25 640 686 25 985 661



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	858 250	858 250
Fond för yttre underhåll	1 265 214	1 756 831
Summa Bundet eget kapital	2 123 464	2 615 081

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 380 380	3 285 969
Årets resultat	332 876	602 794
Summa Fritt eget kapital	4 713 256	3 888 763

Summa Eget kapital	6 836 720	6 503 844
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 461 931	4 264 289
Summa Långfristiga skulder		7 461 931	4 264 289

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 684 970	14 423 612
Leverantörsskulder		55 742	211 509
Skatteskulder	Not 15	15 825	62 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	19 358	23 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	566 140	496 924
Summa Kortfristiga skulder		11 342 035	15 217 528

Summa Skulder		18 803 966	19 481 817
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 640 686	25 985 661
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	855 118	945 051
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	710 317	727 282
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	710 317	727 282
Erhållen ränta	88 601	57 888
Erlagd ränta	-562 199	-396 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 091 836	1 334 013
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 745	-14 116
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-184 752	62 079
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-159 007	47 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	932 829	1 381 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-882 388
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-882 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-541 000	-638 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-541 000	-638 000
Årets kassaflöde	391 829	-138 413
Likvida medel vid årets början	3 127 681	3 266 093
Likvida medel vid årets slut	3 519 510	3 127 681



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 213 920	3 830 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 000	14 400
	Hyror förbrukningsbaserad	1 547	1 405
	Övriga primära intäkter	6 866	8 057
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 240 332	3 854 730
	Hysesbortfall	-6 400	-4 050
	<i>Summa</i>	-6 400	-4 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 233 932	3 850 680

I årsavgiften ingår vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	146 872	0
	Övriga sekundära intäkter	47 509	35 053
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	194 381	35 053

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-224 417	-212 580
	Snö och halk-bekämpning	-33 269	-13 630
	Reparationer	-141 861	-168 446
	Planerat underhåll	-669 617	-335 201
	Försäkringsskador	-234 978	0
	El	-83 303	-94 484
	Vatten	-578 143	-521 245
	Sophämtning	-144 663	-139 219
	Fastighetsförsäkring	-67 686	-60 547
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-204 855	-193 605
	Förvaltningsavtalskostnader	-144 183	-140 208
	Övriga driftkostnader	-1 591	-818
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 528 565	-1 879 983

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 195	0
	Administrationskostnader	-31 931	-22 148
	Extern revision	-15 300	-11 150
	Konsultkostnader	-27 065	-51 316
	Medlemsavgifter	-16 000	-16 000
	Föreningsverksamhet	-5 362	-13 373
	Övriga förvaltningskostnader	-7 334	-1 067
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 187	-115 055
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 027	-89 460
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-17 987	-22 045
	Löner och övriga ersättningar	-65 400	-60 595
	Sociala avgifter	-30 726	-28 274
	Övriga personalkostnader	-11 988	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-228 127	-218 362
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-704 847	-721 812
	Avskrivning på markanläggning	-5 470	-5 470
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-710 317	-727 282

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 517 939	28 690 251
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	54 700	0
	Årets investeringar	0	882 388
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 772 639	30 772 639
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 973 072	-7 245 790
	Årets avskrivningar	-710 317	-727 282
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 683 389	-7 973 072
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 089 250	22 799 567
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 964 000	19 964 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 350 000	5 850 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	27 314 000	25 814 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 482 000	22 482 000
	Varav i eget förvar	0	-2 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 482 000	20 482 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 769	57 886
	Övriga fordringar	667	28 322
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 436	86 208
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 360	14 102
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 399	15 489
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	30 759	29 591

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 100 000	2 100 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 100 000	2 100 000
--	------------------	------------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 399 635	946 668
------------------------------------	-----------	---------

Sparbanken Skåne handkassa	12 106	23 127
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 411 741	969 795
-----------------------------	------------------	----------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,81%	2026-10-30	5 012 431	213 000
Stadshypotek AB	2,84%	2026-12-01	2 737 500	75 000
Nordea Hypotek AB	2,25%	2025-03-19	4 264 289	250 000
Nordea Hypotek AB	4,32%	2025-07-15	6 132 681	100 000
			18 146 901	638 000

Långfristig del	7 461 931
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	288 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	10 396 970
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	10 684 970
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	638 000
---	---------

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

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,19%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	15 825	62 359
---------------	--------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	15 825	62 359
----------------------------	---------------	---------------

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	387	0
-----------	-----	---

Källskatt	572	2 812
-----------	-----	-------

Inre fond	18 400	20 312
-----------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	19 358	23 124
-----------------------------	---------------	---------------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	323 670	346 060
	Upplupna räntekostnader	79 540	31 639
	Övriga upplupna kostnader	162 930	119 225
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	566 140	496 924

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 2024 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Edström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gamleby i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS FRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 13:09:49



JERKER JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 11:24:55



MARIE EDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 14:02:11



ADIS POPARIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 19:09:30



LINDA EDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 13:16:14



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:03:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gamleby i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA EDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 13:19:05



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:03:32



HSB – där möjligheterna bor

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.