



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Skogen i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogen i Osby med säte i OSBY org.nr. 737000-1096 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väktaren 5	1962-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringeningår 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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 728
3	lokaler (hyresrätt)	78
15	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1 806

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Stefan Ågren	Ordförande	
Yvonne Adolfsson	Ledamot	
Zerai Tesfaslasei	Ledamot	
Tommy Ahlberg	Ledamot	
Akiko Frid	Ledamot	
Patrik Svensson	Ledamot	2025-05-12



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Adolfsson, Zerai Tesfaslasei och Akiko Frid

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Adolfsson, Zerai Tesfaslasei och Stefan Ågren.

Revisorer har varit: Ulf Jönsson med Lena Nordh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Ågren (sammankallande) och Zerai Tesfaslasei, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +11,1% 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 2024-08-08.

Balkongavgifterna ska tas bort enligt budget 2025,

Under året har föreningen utfört renovering av elsystem

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Byte av fönster
2006	Ombyggnad av balkonger
2013/2014	Renovering av fasader mm
2016	Byte tak
2018	Stambyte med badrumsrenovering
2022	Installation av passagesystem

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
2026	Renovering av fasader, omfogning av tegelfogar, målning av balkonger och källarfönster.
2025	Renovering elstammar
2025	Renovering värmeledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	122	166	189	194	151
Skuldsättning, kr/kvm	4 138	4 210	4 289	4 374	4 459
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 325	4 400	4 482	4 574	4 663
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	270	249	220	205	190
Årsavgifter, kr/kvm	866	828	756	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	846	814	775	769	764
Nettoomsättning, tkr	1 521	1 458	1 313	1 298	1 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	82	-51	-104	52
Soliditet, %	23	23	23	23	23

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 ej 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

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 50 tkr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 520 645	1 458 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 506	11 811
Summa Rörelseintäkter		1 527 151	1 469 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 193 484	-916 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 004	-43 521
Personalkostnader	Not 6	-48 587	-57 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-216 088	-217 425
Summa Rörelsekostnader		-1 511 163	-1 235 052
Rörelseresultat		15 988	234 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 464	32 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 316	-185 252
Summa Finansiella poster		-177 852	-152 738
Resultat efter finansiella poster		-161 864	82 025
Resultat före skatt		-161 864	82 025
Årets resultat		-161 864	82 025



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	8 433 651	8 649 739
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 433 651	8 649 739

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar		8 434 151	8 650 239
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	96 326	56 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	10 120	9 830
Summa Kortfristiga fordringar		106 446	67 396

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 150 000	1 150 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 150 000	1 150 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	502 522	657 312
Summa Kassa och bank		502 522	657 312

Summa Omsättningstillgångar		1 758 968	1 874 708
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		10 193 119	10 524 947
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	214 090	214 090
Fond för yttre underhåll	420 058	481 613
Summa Bundet eget kapital	634 148	695 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 858 087	1 714 506
Årets resultat	-161 864	82 025
Summa Fritt eget kapital	1 696 223	1 796 532

Summa Eget kapital	2 330 371	2 492 235
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 328 468	3 551 992
Summa Långfristiga skulder		7 328 468	3 551 992

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		144 660	4 050 804
Leverantörsskulder		60 012	90 857
Skatteskulder		3 561	10 106
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	111 177	124 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	214 871	204 615
Summa Kortfristiga skulder		534 281	4 480 721

Summa Skulder		7 862 749	8 032 713
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 193 119	10 524 947
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 988	234 763
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	216 088	217 425
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	216 088	217 425
Erhållen ränta	43 801	31 774
Erlagd ränta	-224 720	-171 109
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	51 157	312 854
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 461	23 980
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-36 892	-10 124
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-32 431	13 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 726	326 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-129 668	-142 837
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 668	-142 837
Årets kassaflöde	-110 942	183 873
Likvida medel vid årets början	1 859 646	1 675 773
Likvida medel vid årets slut	1 748 704	1 859 646



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

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

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.

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	1 410 564	1 345 056
	Balkongavgifter	86 400	86 400
	Hyror lokaler	15 384	15 384
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 900	18 450
	Övriga primära intäkter	5 681	4 071
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 536 929	1 469 361
	Hyresbortfall	-16 284	-11 356
	<i>Summa</i>	-16 284	-11 356
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 520 645	1 458 005

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, tillägg för balkongavgift tillkommer på årsavgiften. Balkongavgiften redovisas numera i nettoomsättningen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 506	11 811
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 506	11 811

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-161 330	-152 520
	Snö och halk-bekämpning	-30 899	-7 884
	Reparationer	-43 149	-34 826
	Planerat underhåll	-165 555	0
	El	-45 447	-55 874
	Uppvärmning	-308 432	-273 782
	Vatten	-133 791	-120 692
	Sophämtning	-51 035	-54 094
	Fastighetsförsäkring	-21 693	-19 446
	Kabel-TV och bredband	-12 998	-12 776
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 219	-34 219
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 472	-142 644
	Övriga driftkostnader	-36 464	-7 924
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 193 484	-916 680

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 214	-6 157
	Extern revision	-15 500	-11 575
	Konsultkostnader	-4 755	-8 464
	Medlemsavgifter	-8 200	-8 500
	Föreningsverksamhet	-15 847	-8 025
	Övriga förvaltningskostnader	-1 488	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 004	-43 521
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-27 510	-27 680
	Revisionsarvode	-2 500	-2 000
	Övriga arvoden	-11 305	-20 020
	Sociala avgifter	-7 272	-7 151
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	0	-375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 587	-57 426
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	-216 088	-217 425
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-216 088	-217 425

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 162 227	11 162 227
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	11 249 227	11 249 227
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 599 488	-2 382 063
	Årets avskrivningar	-216 088	-217 425
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 815 576	-2 599 488
	Utgående redovisat värde	8 433 651	8 649 739
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000	34 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 293 000	2 293 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	11 327 000	11 327 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 450 000	8 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	8 450 000	8 450 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	1 313
	Summa Kundfordringar	0	1 313
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	96 182	52 334
	Övriga fordringar	144	3 919
	Summa Övriga fordringar	96 326	56 253

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 283	1 620
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 837	8 210
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 120	9 830

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 150 000	1 150 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 150 000	1 150 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	502 522	657 312
Summa Kassa och bank	502 522	657 312

Not 15	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	1,66%	2026-12-01	3 551 992	24 668
Stadshypotek AB	3,31%	2026-07-30	3 261 136	60 000
Stadshypotek AB	3,17%	2026-09-01	660 000	60 000
			7 473 128	144 668

Långfristig del	7 328 460
Nästa års amortering av långfristig skuld	144 668
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	144 668
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	144 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	578 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,51%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Inre fond	111 177	124 339
Summa Övriga skulder	111 177	124 339

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	123 991	115 641
	Upplupna räntekostnader	10 739	14 143
	Övriga upplupna kostnader	80 141	74 831
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	214 871	204 615

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 Skogen i Osby, org.nr. 737000-1096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogen 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Skogen 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Osby

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Jönsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN ÅGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:29:31



TOMMY AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:55:10



ZERAI TESFASLASEI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:58:06



YVONNE ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:40:27



AKIKO FRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:42:26



ULF JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 07:44:41



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:52:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ULF JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:36:44



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:51:58



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.