



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Korgmakaren i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Korgmakaren i Osby med säte i OSBY org.nr. 737000-1120 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korgmakaren 7	1954-01-01	1956

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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	81
3	lokaler (hyresrätt)	99
9	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 758
Totalt 46 objekt		1 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Oddbjörn Aasvold	Ordförande	2024-06-11
Michael Pedersen	Ordförande	
Tommy Ahlberg	Ledamot	
Elinor Williams	Ledamot	
Pavel Kargapolov	Ledamot	
Wilma Ujvari	Ledamot	2024-06-11
Wanda Ujvari	Ledamot	
Felix Lundholm	Suppleant	
Ingrid Frostenson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Pedersen, Tommy Ahlberg, Elinor Williams, Pavel Kargapolov, Wilma Ujvari

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Ahlberg, Michael Pedersen, Elinor Williams, Pavel Kargapolov, Wilma Ujvari och Wanda Ujvari.

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

Valberedning har varit: Michael Pedersen (sammankallande) och Elinor Williams, valda vid föreningsstämman.

Anställda: Dan Pedersen, Vicevärd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-27. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-02-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2009	Byte entrepartier
2011	Byte lägenhetsdörrar
2013	Stambyte med badrumsrenovering
2015-2016	Injustering värmesystem
2017	Anslutning fiber
2023	Monterat portkodlås

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	Relining bottenavlopp
2026	Byte av vattenledningar i mark,
2026	Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	174	160	138	80
Skuldsättning, kr/kvm	1 495	1 549	1 595	1 650	1 705
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 648	1 708	1 759	1 819	1 879
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	264	242	234	224	209
Årsavgifter, kr/kvm	872	830	784	766	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	810	768	752	732	720
Nettoomsättning, tkr	1 552	1 478	1 394	1 356	1 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	148	161	53	-101
Soliditet, %	48	47	46	44	42

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 552 107	1 477 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 706	11 026
Summa Rörelseintäkter		1 569 813	1 488 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 099 150	-993 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 235	-53 840
Personalkostnader	Not 6	-126 134	-112 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-129 287	-129 287
Summa Rörelsekostnader		-1 409 806	-1 289 771
Rörelseresultat		160 006	199 182
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-44	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 896	-51 431
Summa Finansiella poster		-104 940	-51 306
Resultat efter finansiella poster		55 067	147 876
Resultat före skatt		55 067	147 876
Årets resultat		55 067	147 876

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 728 072	4 857 359
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 728 072	4 857 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 728 572	4 857 859

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	1 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 551	7 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	8 766	8 388
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 750	15 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 828 560	1 703 466
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 828 560	1 703 466
Summa Omsättningstillgångar		1 840 310	1 718 855
Summa Tillgångar		6 568 882	6 576 713

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 395	47 395
Fond för yttre underhåll	1 123 173	1 125 279
Summa Bundet eget kapital	1 170 568	1 172 674

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 917 659	1 767 677
Årets resultat	55 067	147 876
Summa Fritt eget kapital	1 972 726	1 915 553

Summa Eget kapital	3 143 294	3 088 227
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 368 000	1 492 500
Summa Långfristiga skulder		1 368 000	1 492 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 528 500	1 510 000
Leverantörsskulder		64 587	104 369
Skatteskulder		5 053	13 379
Övriga kortfristiga skulder		182 344	165 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	277 104	202 930
Summa Kortfristiga skulder		2 057 588	1 995 987

Summa Skulder		3 425 588	3 488 487
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		6 568 882	6 576 713
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	160 006	199 182
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	129 287	129 287
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	129 287	129 287
Erhållen ränta	-44	125
Erlagd ränta	-101 222	-51 431
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	188 028	277 163
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 639	1 859
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 428	66 294
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	43 066	68 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 094	345 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-106 000	-89 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 000	-89 000
Årets kassaflöde	125 094	256 316
Likvida medel vid årets början	1 703 466	1 447 149
Likvida medel vid årets slut	1 828 560	1 703 466



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 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.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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	1 532 412	1 459 500
	Hyror lokaler	31 416	29 940
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 580	36 600
	Övriga primära intäkter	9 403	5 434
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 611 811	1 531 474
	Hyresbortfall	-32 704	-26 546
	Avsatt till inre fond	-27 000	-27 000
	<i>Summa</i>	-59 704	-53 546
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 552 107	1 477 927
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 831	0
	Övriga sekundära intäkter	8 875	11 026
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 706	11 026
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-180 061	-168 012
	Snö och halk-bekämpning	-27 606	-6 892
	Reparationer	-47 471	-43 037
	Planerat underhåll	-70 106	-70 465
	Försäkringsskador	-18 933	0
	El	-57 368	-66 943
	Uppvärmning	-320 803	-286 337
	Vatten	-133 651	-116 191
	Sophämtning	-59 378	-57 554
	Fastighetsförsäkring	-18 401	-17 060
	Kabel-TV och bredband	-16 247	-15 970
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 301	-34 301
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 824	-111 170
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 099 150	-993 933

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-23 109	-29 652
	Extern revision	-15 400	-11 800
	Konsultkostnader	0	-688
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-4 396	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-2 330	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 235	-53 840
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 000	-37 300
	Revisionsarvode	-6 500	-6 250
	Övriga arvoden	-50 500	-42 000
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-28 134	-23 960
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 134	-112 710
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	-129 287	-129 287
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-129 287	-129 287

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 277 363	7 277 363
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 527	32 527
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	7 309 890	7 309 890
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 452 531	-2 323 244
	Årets avskrivningar	-129 287	-129 287
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 581 818	-2 452 531
	Utgående redovisat värde	4 728 072	4 857 359
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	112 000	112 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 417 000	2 417 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 000	13 000
	Summa	11 142 000	11 142 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 400 000	4 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	4 400 000	4 400 000
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	1 433	0
	Summa Kundfordringar	1 433	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	1 551	7 001
	Summa Övriga fordringar	1 551	7 001

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 766	8 388
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	8 766	8 388

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 828 560	1 703 466
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 828 560	1 703 466

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	3,14%	2027-07-30	1 404 000	36 000
Sparbanken Skåne AB	4,87%	2025-08-10	1 492 500	70 000
			2 896 500	106 000

Långfristig del	1 368 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	36 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 492 500
Kortfristig del	1 528 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	106 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	424 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	126 224	121 145
Upplupna räntekostnader	3 674	0
Övriga upplupna kostnader	147 206	81 785
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	277 104	202 930

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 Korgmakaren i Osby, org.nr. 737000-1120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korgmakaren 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. Revisornas 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. 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 Korgmakaren 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

Linda Bergdahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MICHAEL PEDERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:44:15



TOMMY AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:18:41



ELINOR WILLIAMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:33:44



WANDA UJVARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:56:53



PAVEL KARGAPOLOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:34:49



LINDA BERGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:34:29



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:31:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LINDA BERGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:36:01



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:31:36



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.