



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Slånet i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slånet i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slånet 1	1966-01-01	1970
Slånet 2	1966-01-01	1971
Slånet 3	1966-01-01	1972

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. 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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 652
2	lokaler (hyresrätt)	16
Totalt 56 objekt		4 668

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Ann-Christine Lindh	Ordförande	
Ann-Christine Lindh	Ledamot	
Lars Pettersson	Ordförande	
Mikael Malm	Ordförande	
Per Ragnarsson	Ledamot	2024-05-22
Sven-Arne Frohm	Ledamot	
Stig Åke Johansson	Ledamot	
Lennart Björklund	Ledamot	
Lars Olofsson	Ledamot	
Sara Borg	Ledamot	
Mikael Malm	Ledamot	

Anledningen till att det ovan står 3 olika namn som ordförande är följande:

Mikael Malm lämnade i December 2023 över en skrivelse till styrelsen där han med omedelbar verkan avsade sig alla uppdrag i styrelsen för Brf Slånet Osby.

Denna skrivelse finns som bilaga till det extra styrelsemöte som hölls i Januari 2024.

Vid detta styrelsemöte i Januari 2024 utsågs Ann-Kristin Lind som tillförordnad Ordförande fram till att Brf Slånet kunde hålla ny stämma.

Vid stämman April 2024 valdes Lars Pettersson till Ordförande för Brf Slånet.

Ann-Kristin Lind återgick till att vara ledamot av styrelsen som tidigare.

Mikael Malm återkom till att vara ledamot av styrelsen.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Malm, Ann-Kristin Lindh och Stig Åke Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Björklund, Lars Pettersson, Mikael Malm och Sara Borg.

Revisorer har varit: Birgitta Thulin med Pia Lundin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Nyberg (sammankallande), samt Mona Eliasson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-06-19.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2024 målades alla garagebyggnaderna om.

2024 målades alla dörrar till soprum och förråden på garagebyggnaderna om

2024 målades sockelgrunderna på husgavlarna om.

2024 målades dörrarna i tvättstugebyggnaden om.

2024 monterades ventiler i alla garageportarna.

Under senhösten ändrat skötselavtalet med HSB service och köpt in 3 st Robotgräsklippare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Byte fönster
2013-2014	Takomläggning
2016-2017	Byte kulvertar och utemiljö
2017	Installerat fiber
2022	Byte garageportar
2022	Målning husen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Asfaltering av gångar

Byte värmekulvert

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

Årtal	Åtgärd
2025	Föreningens alla större gräsytor kommer att klippas med hjälp av Robotklippare.

Styrelsen har under 2024 inbjudet alla boende till:

- Sommarfest / Grillkväll på vår gemensamma gräsplan 20/7, 25 personer deltog
- Boendeträtt i vårt sammanträdesrum 26/10, 16 personer deltog
- Glöggmingel i vårt sammanträdesrum 9/12, 12 personer deltog

Under 2025 planeras inbjudas till Boendeträffar:

1 Vårträff, 1 Sommar, 1 Höst, och 1 Glöggmingel

Representanter ur styrelsen har medverkat i olika utbildningar arrangerade av HSB, HSB boendemässa 2024, och vid träff med andra Brf föreningar i Osby



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	75	143	113	88	95
Skuldsättning, kr/kvm	504	532	560	588	613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	506	534	562	590	615
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	202	183	180	180	169
Årsavgifter, kr/kvm	617	605	587	576	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	601	586	569	559	557
Nettoomsättning, tkr	2 792	2 735	2 657	2 600	2 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	-451	402	-406	179	236
Soliditet, %	64	64	62	62	62

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifterna.

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 årets målningsarbete.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 225 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 75 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	386 400	0	0	386 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	54	0	0	54
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 504 334	0	-512 646	1 991 688
S:a bundet eget kapital, kr	2 890 788	0	-512 646	2 378 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 091 334	402 171	512 646	4 006 150
Årets resultat, kr	402 171	-402 171	-450 635	-450 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 493 505	0	62 011	3 555 515
S:a eget kapital, kr	6 384 293	0	-450 635	5 933 657

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 578 646 kr

RESULTATDISPOSITION

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

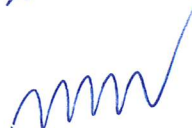
Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 493 504
Årets resultat, kr	-450 635
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	578 646
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 555 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 555 515

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 791 867	2 735 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 635	0
Summa Rörelseintäkter		2 803 502	2 735 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 574 437	-1 866 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 169	-87 507
Personalkostnader	Not 6	-333 190	-150 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-224 026	-219 443
Summa Rörelsekostnader		-3 258 822	-2 324 268
Rörelseresultat		-455 320	411 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 129	26 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 444	-35 754
Summa Finansiella poster		4 685	-8 969
Resultat efter finansiella poster		-450 635	402 171
Resultat före skatt		-450 635	402 171
Årets resultat		-450 635	402 171



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 7 739 968 7 959 410

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 132 917 0

Summa Materiella anläggningstillgångar

7 872 885 7 959 410

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

7 873 385 7 959 910

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 6 641 25 436

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 23 556 28 956

Summa Kortfristiga fordringar

30 197 54 392

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 600 000 1 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

600 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 775 554 943 813

Summa Kassa och bank

775 554 943 813

Summa Omsättningstillgångar

1 405 751 1 998 205

Summa Tillgångar

9 279 135 9 958 115




BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	386 454	386 454
Fond för yttre underhåll	1 991 688	2 504 334
Summa Bundet eget kapital	2 378 142	2 890 788

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 006 150	3 091 334
Årets resultat	-450 635	402 171
Summa Fritt eget kapital	3 555 515	3 493 504

Summa Eget kapital

5 933 656

6 384 292

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 060 000	2 352 500
Summa Långfristiga skulder		1 060 000	2 352 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 292 500	130 000
Leverantörsskulder		120 971	172 049
Skatteskulder	Not 16	12 064	49 141
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	490 501	506 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	369 443	363 363
Summa Kortfristiga skulder		2 285 479	1 221 324

Summa Skulder

3 345 479

3 573 824

Summa Eget kapital och skulder

9 279 135

9 958 115




KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-455 320	411 140
-----------------	----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	224 026	219 443
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	224 026	219 443
---	---------	---------

Erhållen ränta	38 982	24 219
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-32 550	-35 861
--------------	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-224 862	618 940
----------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 123	15 217
--	-------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-98 239	-10 848
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-95 116	4 369
---	---------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-319 978	623 309
----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-137 500	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-137 500	0
----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-130 000	-130 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-130 000	-130 000
----------	----------

Årets kassaflöde

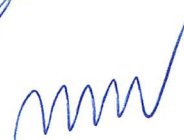
-587 478	493 309
----------	---------

Likvida medel vid årets början

1 968 859	1 475 550
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 381 381	1 968 859
-----------	-----------

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: 15-120 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 750 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	2 869 716	2 813 268
	Hyror lokaler	3 900	2 400
	Övriga primära intäkter	6 009	5 997
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 879 625	2 821 665
	Hysesbortfall	-2 700	-1 200
	Avsatt till inre fond	-85 057	-85 057
	<i>Summa</i>	-87 757	-86 257
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 791 867	2 735 408

I årsavgifterna ingår vatten, värme och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 635	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 635	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-251 524	-237 732
	Snö och halk-bekämpning	-62 237	-20 280
	Reparationer	-148 392	-152 149
	Planerat underhåll	-578 647	-43 605
	El	-54 192	-60 625
	Uppvärmning	-666 423	-590 139
	Vatten	-223 745	-205 426
	Sophämtning	-139 145	-141 933
	Fastighetsförsäkring	-67 320	-60 241
	Kabel-TV och bredband	-39 945	-36 072
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-184 335	-170 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-158 051	-147 252
	Övriga driftkostnader	-479	-458
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 574 437	-1 866 762



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	-8 866	-7 893
	Administrationskostnader	-21 725	-17 375
	Extern revision	-15 750	-13 125
	Konsultkostnader	-27 550	-17 484
	Medlemsavgifter	-17 200	-17 200
	Föreningsverksamhet	-22 157	-11 538
	Övriga förvaltningskostnader	-13 922	-2 892
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 169	-87 507
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	-104 000	0
	Revisionsarvode	-10 000	0
	Övriga arvoden	-148 275	-127 048
	Löner och övriga ersättningar	-5 110	-990
	Sociala avgifter	-56 218	-22 519
	Övriga personalkostnader	-9 588	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-333 190	-150 557
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	-219 443	-219 443
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 583	0
	Övriga avskrivningar	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-224 026	-219 443

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 850 809	13 850 809
	Ingående anskaffningsvärde mark	298 000	298 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	14 148 809	14 148 809
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 189 399	-5 969 956
	Årets avskrivningar	-219 443	-219 443
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 408 841	-6 189 399
	Utgående redovisat värde	7 739 968	7 959 410
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 910 000	16 624 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 668 000	6 156 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	24 578 000	22 780 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 022 200	5 022 200
	Varav i eget förvar	-1 161 200	-1 161 200
	Ställda säkerheter	3 861 000	3 861 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	137 500	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	137 500	0
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 583	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-4 583	0
	Utgående redovisat värde	132 917	0
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 827	25 046
	Övriga fordringar	814	390
	Summa Övriga fordringar	6 641	25 436

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 580	4 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 976	24 523
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 556	28 956

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	600 000	1 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	600 000	1 000 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	773 973	943 813
Bankkonto 2	1 580	0
Summa Kassa och bank	775 554	943 813

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>
Sparbanken Skåne AB	1,28%	2025-11-10	1 212 500	50 000
Sparbanken Skåne AB	1,2%	2026-08-10	1 140 000	80 000
			2 352 500	130 000

Långfristig del	1 060 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 212 500
Kortfristig del	1 292 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	130 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	520 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	12 064	49 141
Summa Skatteskulder	12 064	49 141

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder

Källskatt

11 282

6 765

Inre fond

478 094

499 106

Övriga kortfristiga skulder

1 125

900

Summa Övriga skulder

490 501

506 771

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

234 406

226 155

Upplupna räntekostnader

2 587

2 693

Övriga upplupna kostnader

132 450

134 515

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

369 443

363 363

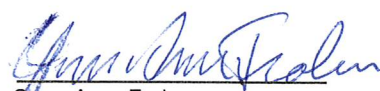
Osby 2025-03-20



Lars Pettersson



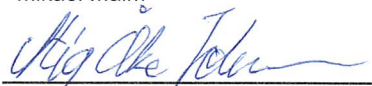
Mikael Malm



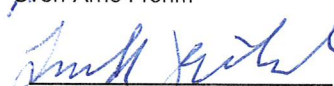
Sven-Arne Frohm



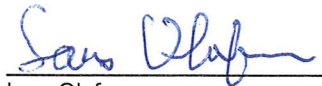
Ann-Christine Lindh



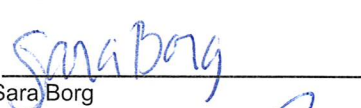
Stig Åke Johansson



Lennart Björklund



Lars Olofsson



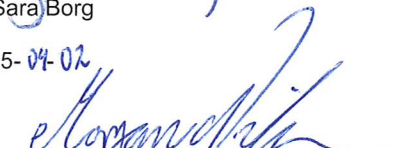
Sara Borg

Vår Revisionsberättelse har lämnats 2025-04-02



Birgitta Thulin

Revisor vald av föreningsstämman



Morgan Nilsson

Borevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slånet i Osby, org.nr. 737000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slånet 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. 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 Slånet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 2014-2025



Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birgitta Thulin
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.