



ÅRSREDOVISNING 2023–2024

HSB Brf Gäslingen i Vellinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gässlingen i Vellinge med säte i Vellinge org.nr. 716406-9077 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skanör 6:137	1979-09-14	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 579
1	lokal	75
Totalt 34 objekt		3 654

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 6 st 3 rok, 14 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Andersson	Ordförande	2020-01-23
Katarina Lundquist	Vice ordförande	2018-01-29
Penka Lundberg	Ledamot	2022-04-25
Tommy Nordqvist	Ledamot utsedd av HSB	2016-06-20
Nils Åkerlund	Suppleant	2023-02-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Andersson (ordförande), Penka Lundberg (ledamot) och Nils Åkerlund (suppleant).



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Andersson, Katarina Lundquist, Penka Lundberg och Tommy Nordqvist.

Revisorer har varit: Gunilla Stöhr vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Persson (sammankallande) och Anita Axelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12% och + 2% fr.o.m. 2025-01-01.

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 2024-04-15.

Fortsatt byte av värmepannor:

Under året har vi bytt 2 + 3 värmepannor och det är lite i underkant av styrelsens plan för byte av samtliga 34 värmepannor. Sammanlagt har vi bytt 9 pannor. Tyvärr har inflationstakten ökat kostnaden för varje panna med nästan 100 % sedan starten av bytet 2020.

Byte av isolerglaskassetter:

Under året tvingades vi till tre oplanerade byten av sammanlagt 18 isolerglaskassetter.

Läckage och algpåväxt gav oss inga alternativ och detta påverkade bl.a. takten i pannbytet.

Sammanlagt finns det 180 isolerglaskassetter i 30 bostadsrätter och dessa besiktigas numera årligen och åtgärdas vid behov.

Byte av stående träpaneler på garagelängor och förrådsbyggnader:

Efter årlig besiktning har vi bytt ca 150 panelbrädor och framtida besiktningar får utvisa om och när fler behöver bytas.

Byte av panelbrädor på två förrådsdörrar:

I stället för komplett byte av karm och dörr valde vi att endast byta panelbrädorna eftersom detta var klart billigare och kunde göras i egen regi.

Juridisk konflikt med en bostadsrättshavare:

Under året har föreningen haft en allvarlig och kostsam juridisk konflikt med en medlem angående andrahandsupplåtelse.

Medlemmens hyresgäst uppträdde störande, i en grad som övriga medlemmar inte rimligen behöver tåla.

Efter att föreningen förberett en stämningensansökan till tingsrätten, enades parterna om en förlikning i enlighet med föreningens ursprungliga krav, d.v.s att hyresgästen omedelbart avflyttar.

Förnyade upplåtelseavtal:

I enlighet med nya bestämmelser i Bostadsrättslagen, har föreningen upprättat nya s.k upplåtelseavtal.

Dessa definierar numera även ingående markområden för respektive bostadsrätt.

Genomförande skedde i nära samarbete med föreningens medlemmar och styrelsens slutliga proposition bifölls enhälligt på den ordinarie föreningsstämman.

Installering av laddplatser för elbilar:

Initialt har vi installerat 6 laddplatser, men förbrett för totalt 14 platser. Efterfrågan får styra när och om resterande 8 skall aktiveras.

Laddplatser är ej dedikerade till specifika bostadsrätter.

Tätning av förrådskast mot tegelfasad:

Efter felanmälan beslutades att låta byta plåtskoning och foga om mot tegelvägg.

En besiktning av samtliga förrådskast indikerade inte att vi kan befara fler läckage, men felet anmäldes till vår lista för årlig besiktning.

Antal felanmälningar under året:

Anledningen till att vi registrerar alla fel är att vi vill kunna fånga upp framtida underhållsbehov.

Under året har vi haft 43 felanmälningar som registrerats.

Utöver dessa även en del mindre fel - som åtgärdats, men inte noterats.

Klart flest felanmälningar hittar vi inom VVS och TV/Internet med 24 anmälda fel.

Andra anmälningar har gällt garageportar/nycklar, terrassdörrar med söndrig broms, söndriga handtag till fönster och dörrar, lås och gångjärn på elskåp utomhus, läckande fönster, trasiga trädgårdsportar, läckande förrådskast etc.

Ungefär 3/4 har vi åtgärdat i egen regi och övriga med hjälp av en entreprenör.

Byte av ventilationsfilter:

Byte av filter i samtliga 33 hus genomfördes i egen regi.

Gemensamma medlemsaktiviteter:

Under året har vi genomfört en sommarfest och en adventsfest, båda uppskattade och välbesökta.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte av samtliga ventilationsaggregat och spisfläktar
2001-2005	Byte av samtliga värmepannor
2022	Byte av samtliga köksfönster i entréfasad

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

Årtal	Ändamål
2025-2030	Byte av ytterligare 3-5 värmepannor/år
2025-2030	Byte av ytterligare 18-24 isolerglaskasseter/år, avhängigt årlig besiktning
2025-2030	Byte av ytterligare 3-5 häng- & stuprör på förråd, avhängigt årlig besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har tre bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	148	151	147	202	223
Skuldsättning, kr/kvm	3 855	3 855	4 134	4 274	4 274
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 855	3 855	4 134	4 274	4 274
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	68	56	71	56	54
Årsavgifter, kr/kvm	625	575	563	550	543
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	642	609	570	553	548
Nettoomsättning, tkr	2 237	2 058	2 014	1 968	1 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	-24	42	146	361
Soliditet, %	15	15	15	14	14

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 och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	751 200	0	0	751 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	625 799	0	96 565	722 364
S:a bundet eget kapital, kr	1 376 999	0	96 565	1 473 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 279 660	-23 992	-96 565	1 159 103
Årets resultat, kr	-23 992	23 992	-14 884	-14 884
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 255 668	0	-111 449	1 144 219
S:a eget kapital, kr	2 632 667	0	-14 884	2 617 783

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 435 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 255 668
Årets resultat, kr	-14 884
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 435
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 144 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 144 219
------------------------------------	------------------

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader 388 321 kr och kostnader för förlust vid avyttring av fönster 73 793 kr, vilka inte är likviditetspåverkande, samt ökande räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökade med 313 259 kr. Föreningens sparande till det framtida

underhållet uppgår till 127 kr/m².

För att möta ökande drifts och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %.

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 237 104	2 057 535
Övriga intäkter	3	61 942	122 841
		2 299 046	2 180 376
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-42 623	-127 390
Planerat underhåll	5	-81 435	-183 490
Fastighetsavgift/skatt		-314 325	-306 471
Driftskostnader	6	-591 323	-548 703
Övriga kostnader	7	-141 576	-170 417
Personalkostnader	8	-167 138	-107 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 321	-380 810
Övriga rörelsekostnader		-73 793	0
		-1 800 534	-1 825 213
Rörelseresultat		498 512	355 163
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 099	2 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 495	-381 791
		-513 396	-379 155
Årets resultat		-14 884	-23 992

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	15 501 850	15 509 282
Inventarier	10	95 937	107 929
Pågående nyanläggningar	11	0	218 525
		15 597 787	15 835 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 598 287	15 836 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 987	5 345
Avräkningskonto HSB Malmö		1 050 602	937 346
Övriga fordringar	13	28 320	12 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 319	39 599
		1 128 228	995 188
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	400 000	200 000
		400 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 528 228	1 195 188
SUMMA TILLGÅNGAR		17 126 515	17 031 424

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		751 200	751 200
Fond för yttre underhåll	16	722 364	625 799
		1 473 564	1 376 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 159 103	1 279 660
Årets resultat		-14 884	-23 992
		1 144 219	1 255 668
Summa eget kapital		2 617 783	2 632 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	13 796 438	8 796 438
Summa långfristiga skulder		13 796 438	8 796 438
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	0	5 000 000
Leverantörsskulder		149 107	53 334
Aktuella skatteskulder		37 958	39 286
Övriga skulder	20	72 324	68 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	452 905	440 733
Summa kortfristiga skulder		712 294	5 602 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 126 515	17 031 424

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-14 884	-23 992
Avskrivningar		462 114	380 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		447 230	356 818
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 784	3 384
Förändring av kortfristiga skulder		109 978	99 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		537 424	459 244
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-224 165	-381 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-224 165	-381 025
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 000 000
Årets kassaflöde		313 259	-921 781
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 137 343	2 059 124
Likvida medel vid årets slut		1 450 602	1 137 343

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024/2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 81 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,85 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 766 720 kr (fg år 14 766 720 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 237 104	2 057 535
	2 237 104	2 057 535

I årsavgift ingår kostnad för vatten. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Övriga intäkter	44 582	55 704
Elstöd	0	11 052
Ersättning från försäkringsbolag	17 360	56 085
	61 942	122 841

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH, VA/sanitet	3 224	19 328
Löpande UH, värme	1 019	7 238
Löpande UH, ventilation	9 921	14 935
Reparationer, El/tele	19 075	12 059
Reparationer, Markytor	2 051	7 742
Reparationer, Garage	0	1 275
Reparationer, Byggnader utvändigt	7 333	58 500
Reparationer, TV/antennutrustning	0	6 312
	42 623	127 389

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Planerat UH ventilation	9 735	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	71 700	0
Planerat uh av markytor	0	183 490
	81 435	183 490

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	149 151	162 375
El	43 198	38 728
Vatten	200 372	159 944
Sophämtning	77 015	67 569
Övriga avgifter	121 587	120 087
	591 323	548 703

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	76 682	72 372
Revisionsarvoden	13 955	10 945
Övriga externa kostnader	50 939	87 100
	141 576	170 417

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	52 600	52 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Extra arvode förtroendevalda och övriga arvoden	2 000	2 000
Löner anställda	57 650	9 369
Vicevärd	35 700	32 000
	150 950	98 369
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 188	9 563
	16 188	9 563
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	167 138	107 932

Not 9 Byggnader & mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	20 374 232	20 211 732
Överfört från pågående och avser elpannor	388 525	162 500
Försäljningar/utrangeringar/fönster	-202 675	0
Överfört från pågående tillägg fönster	54 165	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 614 247	20 374 232
Ingående avskrivningar	-5 946 748	-5 577 930
Årets avskrivningar	-376 329	-368 818
Avskrivning utrangering fönster	128 882	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 194 195	-5 946 748
Utgående redovisat värde	14 420 052	14 427 484
Taxeringsvärden byggnader	38 272 000	37 592 000
Taxeringsvärden mark	44 616 000	30 492 000
	82 888 000	68 084 000
Bokfört värde mark	1 081 800	1 081 800
	1 081 800	1 081 800

Not 10 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	239 850	239 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 850	239 850
Ingående avskrivningar	-131 921	-119 929
Årets avskrivningar	-11 992	-11 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 913	-131 921
Utgående redovisat värde	95 937	107 929

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden pannor	218 525	0
Inköp fönster tillägg	54 165	162 500
Inköp elpannor	170 000	218 525
Överfört till byggnader	-442 690	-162 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	218 525
Utgående redovisat värde	0	218 525

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	9 529	12 898
Övriga fordringar	18 791	0
	28 320	12 898

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 370	970
Övr förutb kostn, uppl int	40 949	38 629
	43 319	39 599

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	400 000	200 000
	400 000	200 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	625 799	501 289
Avsättning	178 000	308 000
Ianspråktagande	-81 435	-183 490
	722 364	625 799

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 507 200	16 507 200
	16 507 200	16 507 200

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB 43244566	3,42	2028-06-28	5 000 000	5 000 000
SBAB 32842879	4,18	2027-07-14	4 998 758	4 998 758
SBAB 32800173	3,93	2026-11-12	3 797 680	3 797 680
			13 796 438	13 796 438

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 13 796 438 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	5 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	13 796 438	8 796 438
	13 796 438	13 796 438

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	68 726	68 726
Påminnelser/överlåtelse till HSB	180	240
Arbetsgivaravgifter	3 418	0
	72 324	68 966

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	73 475	92 441
Övriga upplupna kostnader	184 184	168 585
Förutbetalda hyror och avgifter	195 245	179 707
Öresutjämning	1	0
	452 905	440 733

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Stefan Andersson
Ordförande

Tommy Nordquist

Katarina Lundquist

Penka Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Stöhr
Av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gässlingen i Vellinge, org.nr. 716406-9077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gässlingen i Vellinge för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 Augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Riskerna 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 Bostadsrättsförening Gässlingen i Vellinge för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Vellinge

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Stöhr
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gässlingen i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 18:20:01



KATARINA LUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 17:04:19



PENKA LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 15:42:11



TOMMY NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 18:37:58



GUNILLA STÖHR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 12:13:27



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 08:20:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gässlingen i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA STÖHR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 10:31:12



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 08:23:07



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.