



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Gunnebo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5452 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

| Fastighet  | Upplåts av   | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Godheten 6 | Malmö Kommun | 10 år         | 2026-01-01      | 1956                 |

Totalt 1 objekt

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 35                       |
| 1                 | förråd                                | 0                        |
| 44                | p-platser                             | 0                        |
| 188               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 11 567                   |
| 1                 | lokaler (hyresrätt)                   | 146                      |
| Totalt 235 objekt |                                       | 11 748                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 126 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

| Namn                       | Typ | Org. Nr     | Andel | Ändamål                                                                                                              |
|----------------------------|-----|-------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Malmö Innerstaden<br>GA:46 | G:A | 716438-8006 | 22,33 | Utrustning för radio-och tv-mottagning kopplad till externt kabel-tv-nät eller lokal mottagarutrustning/parabolanten |

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Christian Svensson | Ordförande | 2023-03-09 |            |
| Dorothea Lai       | Ledamot    | 2019-07-30 |            |
| Tomislav Kostic    | Ledamot    | 2016-12-04 |            |
| Kurt Inge Nielsen  | Ledamot    | 2007-12-13 |            |
| Erik Klingborg     | Ledamot    | 2009-03-10 |            |
| Rebecca Arklöf     | Ledamot    | 2023-03-09 | 2024-04-15 |
| Liv Lundström      | Ledamot    | 2024-04-08 |            |
| Liv Lundström      | Suppleant  | 2023-03-09 | 2024-04-08 |
| Stefan Backhaus    | Ledamot    | 2024-04-08 |            |
| Stefan Backhaus    | Suppleant  | 2022-05-17 | 2024-04-08 |
| Robert Merlin      | Suppleant  | 2022-05-17 |            |
| Oskar Svensson     | Suppleant  | 2024-04-08 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christian Svensson, Erik Klingborg, Tomislav Kostic.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomislav Kostic, Kurt Inge Nielsen, Erik Klingborg och Christian Svensson.

Revisorer har varit: Amir Sehic med Miroslav Maljukan valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Lena Jirgård, Viola Olsson samt Hugo Cambre, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29. På stämman deltog 35 stycken samt 9 styck med fullmakt.  
Den 2024-05-30 hölls en extra stämma.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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 2023-04-25.

### Underhåll

Fastighetens underhåll är en av styrelsens viktigaste uppgifter. Underhåll sker löpande och större åtgärder planeras och regleras i underhållsplanen. Under året har uppgradering av utrusningen i pannrummet slutförts, samt sanering genomförts då konstruktioner i pannrummet innehåller material som ska bytas vid renovering. Ett nytt passersystem har installerats. Mindre justeringar i det nya passersystemet kommer genomföras under början av nästa räkenskapsår.

### Stadgaenlig besiktning

Under året har stadgaenlig besiktning genomförts av styrelsen. Inga akuta behov har identifierats under besiktningen.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Större åtgärder som diskuteras för kommande år, rör el och ytor för cykelparkering, utifrån förslag från tidigare års årsstämma. Underhåll och investeringar finansieras generellt med en kombination av föreningens egna medel och lån.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Föreningen måste dock förhålla sig till omvärldsläget med stigande kostnader och räntor som kommer ligga kvar på en något förhöjd nivå, även om de åter börjat sjunka. Styrelsens mål är att undvika kraftiga avgiftshöjningar enskilda år och istället sprida avgiftshöjningar över tid. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % från januari 2025. Sett till den ekonomiska verkligheten för många bostadsrättsföreningar, får höjningen betraktas som försiktig. Föreningens ekonomi är god, men det ligger förvaltningsuppdraget att ta höjd för kommande års kostnader och planera för en fortsatt god ekonomi på sikt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 987 540 kr. Föreningen har nettoamorterat 4 301 040 kr under det gångna året, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 26 %. Amorteringarna har varit ovanligt stora, då lån som förfallit bara omsatts till viss del i nya lån. Istället har extra amortering gjorts. Detta då de befintliga lånen fortsatt har låga räntekostnader och nyligen omsatta lån medför betydligt högre räntekostnader.

### Väsentliga avtal

Tomträtt, trädgårdsskötsel, städning. Ett nytt avtal för städning har tecknats.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärldssituationen är mer osäker än på många år och detta påverkar inflation och räntor. I övrigt identifieras inga särskilda risker.

### Under den senaste 15-årsperioden har följande större arbeten utförts på fastigheten:

Relining av avloppsstammar, byte av tak, samt omfogning av fasader. nya staket och grindar, samt nytt passersystem, uppgradering av pannrum. Mindre underhåll och investeringar görs löpande.

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

Planering pågår kring underhåll och investeringar i infrastruktur för el. Ett planeringsarbete har påbörjats och detta väntas mynna ut i förslag för åtgärder under den kommande femårsperioden. Detta omfattar uppgradering av befintliga el-installationer och stammar, men även anpassning till nya behov som t ex laddstationer vid parkering och eventuellt nya källor för energiproduktion och mätning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 267       | 283       | 278       | 270       | 277       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 020     | 1 386     | 1 463     | 1 538     | 1 712     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 036     | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 1         | 2         | 2         | 2         | 2         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 233       | 221       | 194       | 186       | 178       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 817       | 783       | 763       | 753       | 746       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99        | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 828       | 817       | 786       | 778       | 758       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 595     | 9 598     | 9 236     | 9 142     | 8 901     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 556     | 1 210     | 1 418     | 1 476     | 1 700     |
| Soliditet, %                           | 65        | 58        | 56        | 53        | 49        |

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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).

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 288 750                    | 0                                                                      | 0                         | 288 750                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 6 192 162                  | 0                                                                      | -43 873                   | 6 148 290                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 480 912</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-43 873</b>            | <b>6 437 040</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 16 714 074                 | 1 209 843                                                              | 43 873                    | 17 967 789                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 209 843                  | -1 209 843                                                             | 1 556 271                 | 1 556 271                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>17 923 917</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 600 144</b>          | <b>19 524 060</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>24 404 829</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 556 271</b>          | <b>25 961 100</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 318 000 kr samt ianspråktagande skett med 361 873 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 | 17 923 917        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 556 271         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -318 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 361 872           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>19 524 060</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>19 524 060</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

9 594 906

9 384 070

Övriga intäkter

3

128 935

214 164

**9 723 841****9 598 234****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-429 066

-349 909

Planerat underhåll

5

-361 872

-896 231

Fastighetsavgift/skatt

-312 110

-304 402

Driftskostnader

6

-4 554 832

-4 370 334

Övriga kostnader

7

-425 419

-407 705

Personalkostnader

8, 9

-658 376

-658 945

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 237 598

-1 223 218

**-7 979 273****-8 210 744****Rörelseresultat****1 744 568****1 387 490****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

18 331

30 756

Räntekostnader och liknande resultatposter

-206 627

-208 402

**-188 296****-177 646****Årets resultat****1 556 271****1 209 843**

| Balansräkning                                | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader                                    | 10  | 35 046 596        | 34 558 569        |
|                                              |     | <b>35 046 596</b> | <b>34 558 569</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 11  | 700               | 700               |
|                                              |     | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>35 047 296</b> | <b>34 559 269</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 2 310             | 1 313             |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |     | 3 036 257         | 5 480 024         |
| Skattekonto                                  |     | 85 944            | 62 239            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 312 068           | 303 794           |
|                                              |     | <b>3 436 579</b>  | <b>5 847 370</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | 13  | 1 000 000         | 1 500 000         |
|                                              |     | <b>1 000 000</b>  | <b>1 500 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 0                 | 74 759            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>4 436 579</b>  | <b>7 422 129</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>39 483 875</b> | <b>41 981 398</b> |

| Balansräkning                                | Not        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 288 750           | 288 750           |
| Fond för yttre underhåll                     | 14         | 6 148 290         | 6 192 162         |
|                                              |            | <b>6 437 040</b>  | <b>6 480 912</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 17 967 789        | 16 714 074        |
| Årets resultat                               |            | 1 556 271         | 1 209 843         |
|                                              |            | <b>19 524 060</b> | <b>17 923 917</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>25 961 100</b> | <b>24 404 829</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16, 17 | 5 575 000         | 8 725 040         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>5 575 000</b>  | <b>8 725 040</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16, 17 | 6 412 540         | 7 563 540         |
| Förskott från kunder                         |            | 24 676            | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 284 146           | 169 434           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 18 745            | 22 140            |
| Övriga skulder                               | 18         | 11 228            | 10 693            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19         | 1 196 440         | 1 085 722         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>7 947 775</b>  | <b>8 851 529</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>39 483 875</b> | <b>41 981 398</b> |

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-09-01  
-2024-08-31****2022-09-01  
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 556 271

1 209 843

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 237 598

1 223 218

Betald skatt

0

-22 970

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****2 793 869****2 410 091****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

11 677

Förändring av kortfristiga fordringar

-32 976

-13 172

Förändring av leverantörsskulder

0

-27 003

Förändring av kortfristiga skulder

247 246

4 747 714

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****3 008 139****7 129 307****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-1 725 625

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-1 725 625****0****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

0

-5 563 500

Amortering av lån

-4 301 040

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-4 301 040****-5 563 500****Årets kassaflöde****-3 018 526****1 565 807****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 054 783

5 488 976

**Likvida medel vid årets slut****4 036 257****7 054 783**

## 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 2023/2024.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 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 1,95%.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden).

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                               | <b>2023-09-01</b>  | <b>2022-09-01</b>  |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
|                               | <b>-2024-08-31</b> | <b>-2023-08-31</b> |
| Årsavgifter bostäder          | 9 330 521          | 9 061 672          |
| Årsavgifter lokaler           | 45 084             | 43 708             |
| Hysesintäkter lokaler ej moms | 219 301            | 278 690            |
|                               | <b>9 594 906</b>   | <b>9 384 070</b>   |

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats.

**Not 3 Övriga intäkter**

|                                               | <b>2023-09-01</b>  | <b>2022-09-01</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                               | <b>-2024-08-31</b> | <b>-2023-08-31</b> |
| Överlåtelseavgift-och pantförskrivningsavgift | 43 336             | 30 036             |
| Andrahandsuthyrning                           | 12 899             | 12 676             |
| Övriga intäkter ej moms                       | 43 700             | 54 361             |
| Erhållna bidrag - Elstöd                      | 0                  | 102 891            |
| Gemensamhetslokal                             | 29 000             | 14 200             |
|                                               | <b>128 935</b>     | <b>214 164</b>     |

**Not 4 Reparationer**

|                                               | <b>2023-09-01</b>  | <b>2022-09-01</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                               | <b>-2024-08-31</b> | <b>-2023-08-31</b> |
| Förbrukningsmaterial, fast.skötsel            | 33 798             | 13 666             |
| Löpande UH av gemensamma utrymmen             | 13 334             | 4 304              |
| Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 107 197            | 53 226             |
| Reparationer av installationer                | 7 516              | 18 318             |
| Löpande UH, VA/sanitet                        | 60 710             | 47 761             |
| Löpande UH, värme                             | 76 694             | 18 619             |
| Reparationer el/tele                          | 18 019             | 53 425             |
| Löpande UH av markytor                        | 90 012             | 26 331             |
| Reparation försäkringsärende                  | 21 786             | 106 187            |
| Reparationer, övrigt                          | 0                  | 8 072              |
|                                               | <b>429 066</b>     | <b>349 909</b>     |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                                                | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat uh av gemensamma utrymmen             | 0                         | 94 300                    |
| Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 132 502                   | 156 950                   |
| Planerat uh av installationer                  | 229 370                   | 644 981                   |
|                                                | <b>361 872</b>            | <b>896 231</b>            |

**Not 6 Driftskostnader**

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2026-01-01

|                                  | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård  | 633 770                   | 582 657                   |
| El                               | 353 588                   | 364 436                   |
| Uppvärmning                      | 1 712 798                 | 1 601 011                 |
| Vatten och avlopp / VA           | 669 015                   | 635 043                   |
| Sophämtning, avfall, renhållning | 214 594                   | 203 388                   |
| Tomträttsavgälder                | 664 478                   | 664 478                   |
| Fastighetsförsäkringar           | 72 563                    | 111 198                   |
| Kabel-TV                         | 67 924                    | 64 867                    |
| Övriga avgifter                  | 11 944                    | 0                         |
| Bredband                         | 154 160                   | 143 256                   |
|                                  | <b>4 554 834</b>          | <b>4 370 334</b>          |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                                               | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden                           | 166 571                   | 172 213                   |
| Revisionsarvoden                              | 18 975                    | 16 500                    |
| Medlemsavgift HSB                             | 78 850                    | 78 850                    |
| Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift | 40 932                    | 25 778                    |
| Övriga kostnader, förvaltningskostnader       | 120 092                   | 114 364                   |
|                                               | <b>425 420</b>            | <b>407 705</b>            |

**Not 8 Medelantalet anställda**

|                        | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 1                         | 1                         |

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

|                                                                            | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                           |                           |
| Styrelsearvode*                                                            | 210 000                   | 201 900                   |
| Revisionsarvode*                                                           | 16 000                    | 16 750                    |
| Extra arvode, och andra ersättningar, utbildning mm                        | 19 250                    | 41 600                    |
| Löner anställda                                                            | 312 546                   | 314 186                   |
|                                                                            | <b>557 796</b>            | <b>574 436</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                           |                           |
| Sociala avgifter                                                           | 100 580                   | 84 509                    |
|                                                                            | <b>100 580</b>            | <b>84 509</b>             |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>658 376</b>            | <b>658 945</b>            |

\*Diff. mellan förra året och i år berör på felaktigt uppbokningar genom året. Alla arvoden är betalt under denna verksamhetsåren enligt årsstämman's protokoll.

**Not 10 Byggnader**

|                                                     | 2024-08-31         | 2023-08-31         |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                         | 61 153 016         | 60 771 695         |
| Markanläggningar                                    | 0                  | 381 321            |
| Passagesystem                                       | 1 725 625          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>62 878 641</b>  | <b>61 153 016</b>  |
| Ingående avskrivningar byggnader o markanläggningar | -26 594 447        | -25 371 229        |
| Årets avskrivningar byggnader o markanläggningar    | -1 237 598         | -1 223 218         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>          | <b>-27 832 045</b> | <b>-26 594 447</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>35 046 596</b>  | <b>34 558 569</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                           | 100 496 000        | 100 496 000        |
| Taxeringsvärden mark                                | 54 071 000         | 54 071 000         |
|                                                     | <b>154 567 000</b> | <b>154 567 000</b> |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500        | 500        |
| Andel Fonus                                     | 200        | 200        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700</b> | <b>700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>700</b> | <b>700</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald fastighetsförsäkring             | 54 470         | 37 428         |
| Förutbetald tomträttsavgäld                  | 221 493        | 221 493        |
| Övriga förutbetalda kostnader TV Bredband mm | 31 949         | 30 257         |
| Upplupna ränteintäkter                       | 4 156          | 14 616         |
|                                              | <b>312 068</b> | <b>303 794</b> |

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

|                              | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristiga placeringar HSB | 1 000 000        | 1 500 000        |
|                              | <b>1 000 000</b> | <b>1 500 000</b> |

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

|                         | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 192 162        | 6 918 393        |
| Yttre fond avsättning   | 318 000          | 170 000          |
| Uttag yttre fond        | -361 872         | -896 231         |
|                         | <b>6 148 290</b> | <b>6 192 162</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 25 149 000        | 25 149 000        |
|                                         | <b>25 149 000</b> | <b>25 149 000</b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>             |                   |                   |
| Fastigo                                 | 6 728             | 6 728             |
|                                         | <b>6 728</b>      | <b>6 728</b>      |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-08-31 | Lånebelopp<br>2023-08-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB         | 0,81           | 2025-02-14                | 3 362 500                | 3 475 000                |
| SBAB         | 1,10           | 2027-02-12                | 1 787 500                | 1 825 000                |
| Swedbank     | 4,44           | 2026-10-23                | 925 000                  | 2 463 000                |
| Swedbank     | 0,93           | 2024-06-19                | 0                        | 4 400 000                |
| Swedbank     | 2,63           | 2025-04-25                | 1 550 040                | 1 750 040                |
| Stadshypotek | 1,20           | 2024-12-30                | 1 100 000                | 1 300 000                |
| Stadshypotek | 0,93           | 2026-03-30                | 975 000                  | 1 075 000                |
| SBAB bank    | 3,38           | 2028-05-11                | 2 287 500                | 0                        |
|              |                |                           | <b>11 987 540</b>        | <b>16 288 040</b>        |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

6 412 540 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 4 301 040 kr

Faktiska amortering för nästkommande år är 950 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 7 237 540 kr.

|                                           | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 6 412 540         | 7 563 540         |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 5 575 000         | 8 725 040         |
|                                           | <b>11 987 540</b> | <b>16 288 580</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                       | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 8 850         | 8 429         |
| Arbetsgivaravgifter   | 2 378         | 2 264         |
|                       | <b>11 228</b> | <b>10 693</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                              | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Beräknat arvode för revision                 | 17 850           | 17 000           |
| Förutbetalda avgifter och hyror              | 776 285          | 764 806          |
| Upplupna semesterlöner och sociala avgifter  | 101 124          | 100 660          |
| Upplupna arvode och sociala avgifter         | 92 454           | 0                |
| Upplupen elkostnad                           | 26 309           | 27 088           |
| Upplupen värmekostnad                        | 65 729           | 69 775           |
| Upplupen vatten                              | 56 738           | 51 560           |
| Upplupen sophämtning                         | 3 778            | 15 934           |
| Upplupna räntekostnader                      | 37 060           | 7 670            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 114           | 31 229           |
|                                              | <b>1 196 441</b> | <b>1 085 722</b> |

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

Christian Svensson

Stefan Backhaus

Erik Klingborg

Dorothea Lai

Kurt Inge Nielsen

Tomislav Kostic

Liv Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amir Sehic  
Av föreningen utsedd revisor

Miroslav Maljukan  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö, org.nr. 746000-5452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Gunnebo i Malmö 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amir Sehic  
Av föreningen vald revisor

Miroslav Maljukan  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**CHRISTIAN SVENSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 09:37:41



**STEFAN BACKHAUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 19:36:16



**LIV LUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 14:44:20



**ERIK KLINGBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 18:09:24



**DOROTHEA LAI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 12:16:03



**KURT INGE NIELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 20:50:51



**TOMISLAV KOSTIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 08:38:47



**AMIR SEHIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 18:26:50



**MIROSLAV MALJUKAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 18:20:25



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 12:34:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**AMIR SEHIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 18:28:13



**MIROSLAV MALJUKAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 18:22:07



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 12:29:12



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.