



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gunnebodal i Mölndal

Sparande 296 kr/kvm	Investeringsbehov 422 kr/kvm	Skuldsättning 6 106 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	Energikostnad 63 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 883 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
296 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ett relativt högt sparande, vilket behövs i förhållande till föreningens investeringsbehov. Sparandet har minskat 2024 på grund av höga reparationskostnader, men beräknas under 2025 åter komma upp på en nivå som bättre möter framtida investeringsbehov.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
422 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Genomgång och uppdatering görs årligen för att ha kontroll över de större underhåll och investeringar som behöver göras.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 106 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 0,16 procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal. Handlingsutrymme för nya lån bedöms finnas.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar med att amortera skulderna samt arbeta med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
63 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden avser endast gemensamhetsanläggningar, därav missvisande enligt riktmärket.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Ingen kommentar.

NYCKELTAL



Årsavgift
883 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 30årig investerings- och underhållsplan för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Under året 2024 höjdes årsavgiften med 5%, inför 2025 har årsavgifterna höjts med 7%. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningar på denna nivå bedöms rimliga med hänsyn till föreningens framtida investeringsbehov, men också för att bibehålla vår ekonomiska stabilitet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gunnebodal i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716408-6550 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kartbladet 1	1984-01-01	1984
Kompassen 1	1984-01-01	1984
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 362
47	garageplatser	0
24	p-platser	0
Totalt 133 objekt		5 362

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 13 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Solny Carlsson	Ledamot	2017-06-25
David Frisk	Ordförande	2024-05-21
David Frisk	Ledamot	2023-06-26
Anders Hansson	Ledamot	2017-06-25
Theresia Sjöberg	Ledamot	2022-04-01
Jenny Kjellstrand	Ledamot	2017-06-25
Magnus Jonasson	Ledamot	2017-06-25
Mathias Löfström	Ledamot	2024-05-21
Emma Fredin	Suppleant	2024-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Hansson, Magnus Jonasson, Jenny Kjellstrand, samt Emma Fredin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Hansson, Magnus Jonasson, David Frisk och Mathias Löfström.

Revisorer har varit: Cristian Eriksson med Robert Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Edvardsson och Birgitta Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 30 st medlemmar varav 25 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-12.

Föreningens kvartersgård har renoverats med bland annat slipning av golv, målning av innerväggar samt installation av projektor och ljudsystem i samlingslokalen. Elbilsaddare har installerats vid vissa av föreningens parkerings- och garageplatser.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

- 2017-2019: Fasadrenoveringar.
- 2017-2022: Byte av fönster, altandörrar och balkongdörrar.
- 2019: Anslutning av fiber till samtliga bostäder.
- 2020-2021: Tvätt och målning av tak.
- 2023: Underhållsspolning av stammar.
- 2024: Installation av elbilsaddare på parkeringsplatser och i garage.

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

- Reparation av asfaltsytor och trappor utomhus.
- Översyn och eventuell reparation av hängrännor och stuprör.
- Målning av träpanel, vindskivor och taksprång på bostadshusen.
- Byten av uttjänta frånluftsvärmepumpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	389	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 106	6 235	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 106	6 235	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	63	59	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	883	845	820	812	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 010	4 760	4 615	4 576	4 534
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	792	843	-5 267	1 413
Soliditet, %	27	26	24	23	33

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 550 001	0	0	2 550 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	20 417 600	0	0	20 417 600
Underhållsfond, kr	2 240 724	0	1 010 841	3 251 566
S:a bundet eget kapital, kr	25 208 325	0	1 010 841	26 219 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 734 464	792 456	-1 010 841	-13 952 849
Årets resultat, kr	792 456	-792 456	148 831	148 831
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 942 008	0	-862 010	-13 804 018
S:a eget kapital, kr	12 266 317	0	148 831	12 415 149

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 935 000 kr samt ianspråktagande skett med 924 159 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	-12 942 008
Årets resultat, kr	148 831
Reservation till underhållsfond, kr	-1 935 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	924 159
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 804 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 804 018

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 009 845	4 772 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 565	24 449
Summa Rörelseintäkter		5 017 410	4 796 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 232 359	-2 580 775
Övriga externa kostnader		-110 432	-111 296
Personalkostnader	Not 5	-181 955	-194 360
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-512 052	-496 240
Summa Rörelsekostnader		-4 036 798	-3 382 672
Rörelseresultat		980 612	1 413 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 964	1 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 745	-623 275
Summa Finansiella poster		-831 781	-621 407
Resultat efter finansiella poster		148 831	792 456
Resultat före skatt		148 831	792 456
Årets resultat		148 831	792 456

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	43 160 586	43 626 136
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	602 658	491 040
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 763 244	44 117 176
Summa Anläggningstillgångar		43 763 244	44 117 176

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	19 049
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 272 864	2 496 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	152 374	132 929
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 428 104	2 648 723
Summa Omsättningstillgångar		2 428 104	2 648 723

Summa Tillgångar		46 191 348	46 765 899
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 550 001	2 550 001
Uppskrivningsfond	20 417 600	20 417 600
Fond för yttre underhåll	3 251 566	2 240 725
Summa Bundet eget kapital	26 219 167	25 208 326

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 952 849	-13 734 464
Årets resultat	148 831	792 456
Summa Ansamlad förlust	-13 804 019	-12 942 009

Summa Eget kapital

12 415 148 12 266 317

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 210 379	24 257 723
Summa Långfristiga skulder		13 210 379	24 257 723

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se not 10)		19 532 643	9 025 475
Leverantörsskulder		197 884	403 921
Skatteskulder		35 787	42 910
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	100 484	87 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	699 024	682 405
Summa Kortfristiga skulder		20 565 821	10 241 859

Summa Skulder

33 776 200 34 499 582

Summa Eget kapital och skulder

46 191 348 46 765 899



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	980 612	1 413 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	512 052	496 240
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	512 052	496 240
Erhållen ränta	10 964	1 868
Erlagd ränta	-842 745	-623 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	660 883	1 288 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-100 418	-39 536
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-183 205	57 143
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-283 623	17 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 260	1 306 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-158 120	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 120	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 176	-1 405 132
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 176	-1 405 132
Årets kassaflöde	-321 036	-98 829
Likvida medel vid årets början	2 467 250	2 566 080
Likvida medel vid årets slut	2 146 214	2 467 250

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 346 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 736 172	4 510 716
	Hyror garage och parkeringsplatser	281 140	273 660
	Hyror förbrukningsbaserad	3 400	0
	Övriga primära intäkter	12 213	11 681
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 032 925	4 796 057
	Hyresbortfall	-23 080	-23 972
	<i>Summa</i>	-23 080	-23 972
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 009 845	4 772 085

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 565	24 449
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 565	24 449

Bidrag Natruvårdsverket för installation av laddstolpar

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-75 008	-86 183
	Snö och halk-bekämpning	-90 270	-151 212
	Reparationer	-617 704	-128 015
	Planerat underhåll	-924 159	-786 954
	El	-105 408	-104 491
	Vatten	-230 647	-211 844
	Sophämtning	-98 783	-127 095
	Fastighetsförsäkring	-161 237	-101 662
	Kabel-TV och bredband	-3 816	-3 816
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-597 222	-569 147
	Förvaltningsavtalskostnader	-325 247	-308 300
	Övriga driftkostnader	-2 858	-2 056
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 232 359	-2 580 775

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 578	-116 888
	Revisionsarvode	-5 775	-5 775
	Övriga arvoden	-4 724	-4 726
	Sociala avgifter	-35 552	-34 687
	Övriga personalkostnader	-15 326	-32 284
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-181 955	-194 360
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 463 494	34 463 494
	Ingående anskaffningsvärde mark	396 400	396 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 859 894	34 859 894
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 651 358	-11 185 808
	Årets avskrivningar	-465 550	-465 550
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 116 908	-11 651 358
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	20 417 600	20 417 600
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	20 417 600	20 417 600
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 160 586	43 626 136
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 332 000	63 293 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	96 868 000	73 314 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	160 200 000	136 607 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 229 000	35 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 229 000	35 229 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	756 698	756 698
	Årets investeringar	158 120	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	914 818	756 698
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-265 658	-234 968
	Årets avskrivningar	-46 502	-30 690
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-312 160	-265 658
	<i>Utgående redovisat värde</i>	602 658	491 040
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 146 214	2 467 250
	Övriga fordringar	126 650	29 494
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 272 864	2 496 744
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 374	132 929
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	152 374	132 929

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,66%	2029-09-30	2 932 500	0
Stadshypotek AB	4,11%	2025-01-30	5 687 843	0
Stadshypotek AB	4,25%	2028-10-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	4,27%	2027-10-30	3 318 055	540 176
Stadshypotek AB	3,64%	2025-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,88%	2025-09-30	2 459 824	0
Stadshypotek AB	0,99%	2026-12-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,86%	2025-06-30	6 844 800	0
			32 743 022	540 176

Långfristig del	13 210 379
Nästa års amortering av långfristig skuld	540 176
Lån som ska konverteras inom ett år	18 992 467
Kortfristig del	19 532 643
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	540 176
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Inre fond	84 576	87 148
Övriga kortfristiga skulder	15 908	0
Summa Övriga skulder	100 484	87 148

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	413 298	372 875
Övriga upplupna kostnader	285 726	309 530
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	699 024	682 405

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gunnebodal i Mölndal, org.nr. 716408-6550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebodal i Mölndal för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gunnebodal i Mölndal för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cristian Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DAVID FRISK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 00:14:04



SOLNY CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:10:12



MATHIAS LÖFSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:11:09



ANDERS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 16:38:21



JENNY KJELLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:38:22



MAGNUS JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 20:11:01



THERESIA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:50:00



CRISTIAN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:21:22



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:32:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CRISTIAN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:23:37



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:32:31



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 föreningsstämmans 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.