



# ÅRSREDOVISNING

2024

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustavspark, org.nr 769634-9781, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gustavspark har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-04 och är ett privatbostadsföretag. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-29 hos Bolgsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Busa 1, Boja 1, Broka1, Blomstra 1 och Blacka 1, inklusive mark, i Helsingborgs kommun. Fastigheten har adress Blombergagatan 2-8, Blombergagatan 28-48, Snöfågelgatan 1-7, Snöfågelgatan 2-22 samt Snöfågelgatan 9-53. I fastigheten finns 53 lägenheter med en totalt bostadsyta på 5 247 kvm. Föreningen disponerar 16 gemensamma parkeringsplatser.

Föreningen är medlem i Gustavparks samfällighet med en andel på 85%.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning samt 5-års garantibesiktning, genomfördes av Åkermans Ingenjörbyrå under 2024. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021.

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.

- OVK
- målning av panel och dörrar.
- stamspolning

### Ekonomi

Den 1 januari 2024 bytte man ekonomisk förvaltare till HSB Nordvästra Skåne.

Årets resultat uppgår till -846 929 kr. Förra året var resultatet -392 919 kr. Skillnaden beror främst på ökade räntekostnader.

Under året har föreningen gjort en extra amortering på sina lån med 500 000 kr.

Föreningen har vid årets slut 1 957 823 kr på konto hos Handelsbanken.

Avgifterna höjdes med 13 % 1 juni 2024.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätt överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84. Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Samuel Johansson, ordförande

Fredrik Jensen

Ulrika Carlsson

Ronja Becher

Miranda Tapper

Suppleanter:

Agneta Elmqvist

Samuel Andersson

Föreningsvald revisor har varit Andréa Åkesson, Kpmg AB

Mål för verksamheten

Föreningens övergripande målsättning är ett tryggt, trivsamt och bekymmersfritt boende med stabil avgiftsutveckling.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 092	2 870	2 361	2 384
Årets resultat, tkr	-847	-393	-625	-265
Soliditet ( %)	70%	70%	69%	69%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	589	547	450	451
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,9%	99,1%	98,3%	98,2%
Energikostnader, kr/kvm	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	10 727	10 955	11 088	11 218
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 727	10 955	11 088	11 218
Sparande kr/kvm	155	246	227	246
Räntekänslighet	18%	20%	25%	25%
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	29 280	-	-	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Uppvärmning, el och vatten ansvarar varje medlem själv för. Föreningen har ingen gemensam energikostnad för bostadsytan.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total boyta på 5 247 kvm.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

## Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på stora avskrivning av byggnad samt ökade räntekostnader. Föreningen har också haft höga kostnader för genomförd 5-årsgarantibesiktning under 2024. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 juni 2024 med 13 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

## Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	129 995 000	3 995 000	814 878	-1 881 816	-392 919
Disposition enligt stämmobeslut				-392 919	392 919
Från fond för yttre underhåll			-106 989	106 989	
Till fond för yttre underhåll			135 000	-135 000	
Årets resultat					-846 930
<b>Vid årets slut</b>	<b>129 995 000</b>	<b>3 995 000</b>	<b>842 889</b>	<b>-2 302 746</b>	<b>-846 930</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-846 930	-392 919
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	106 989	132 752
Reservering till Fond för yttre underhåll	-135 000	-757 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-874 941</b>	<b>-1 017 167</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 302 746,00
Årets resultat	-846 929,53
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 149 675,53</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 092 231	2 869 632
Övriga rörelseintäkter	3	65 262	26 669
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 157 493</b>	<b>2 896 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	4	-638 861	-603 044
Övriga externa kostnader	5	-142 340	-148 319
Personalkostnader och arvoden	6	-70 524	-60 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 552 830	-1 558 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 404 555</b>	<b>-2 370 448</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>752 938</b>	<b>525 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 477	41 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 651 345	-960 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 599 868</b>	<b>-918 772</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-846 930</b>	<b>-392 919</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-846 930</b>	<b>-392 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-846 930</b>	<b>-392 919</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		186 247 646	187 800 476
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 247 646</b>	<b>187 800 476</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 247 646</b>	<b>187 800 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		398	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 840	115 337
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 238</b>	<b>115 727</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	2 032 713	2 407 805
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 190 951</b>	<b>2 523 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 438 597</b>	<b>190 324 008</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		133 990 000	133 990 000
Fond för yttre underhåll		842 889	814 878
Summa bundet eget kapital		<u>134 832 889</u>	<u>134 804 878</u>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 302 746	-1 881 816
Årets resultat		-846 930	-392 919
Summa fritt eget kapital		<u>-3 149 676</u>	<u>-2 274 735</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>131 683 213</u></b>	<b><u>132 530 143</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	28 470 620	13 562 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>28 470 620</u>	<u>13 562 500</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 815 000	43 919 308
Leverantörsskulder		25 322	12 658
Övriga skulder		-	14 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 442	284 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>28 284 764</u>	<u>44 231 365</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>188 438 597</u></b>	<b><u>190 324 008</u></b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-846 930	-392 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 552 830	1 558 632
	<u>705 900</u>	<u>1 165 713</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>705 900</b>	<b>1 165 713</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 511	6 543
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	157 707	-60 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>821 096</b>	<b>1 111 419</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 196 188	-696 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 196 188</b>	<b>-696 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-375 092</b>	<b>414 667</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 407 805</b>	<b>1 993 138</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 032 713</b>	<b>2 407 805</b>

## Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållen ränta	51 477	41 394
Erlagd ränta	-1 651 345	-1 651 345
	<u>-1 599 868</u>	<u>-1 609 951</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>%</i>
-Byggnader	Rak	1 %
-Inventarier	Rak	10 %

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 092 231	2 869 632
<b>Summa</b>	<b>3 092 231</b>	<b>2 869 632</b>

I årsavgifter ingår ingen el, värme eller vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	65 262	26 669
<b>Summa</b>	<b>65 262</b>	<b>26 669</b>

I övriga intäkter ingår vidarefakturerering till medlemmar för t ex filter. Kostnaden för dessa finns under löpande underhåll.

## Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsservice	357 466	364 170
Försäkring	80 852	87 747
Löpande underhåll	93 554	18 375
Planerat underhåll	106 989	132 752
<b>Summa</b>	<b>638 861</b>	<b>603 044</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	136 180	101 945
Konsultkostnader	-	32 444
Medlemsverksamhet	6 160	13 930
<b>Summa</b>	<b>142 340</b>	<b>148 319</b>

## Not 6 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	53 436	46 000
Sociala avgifter	17 088	14 453
<b>Summa</b>	<b>70 524</b>	<b>60 453</b>

### **Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 7 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	155 283 000	155 283 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	155 283 000	155 283 000
Ingående ackumulerad avskrivningar	-6 234 524	-4 675 892
Årets avskrivningar	-1 552 830	-1 558 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 787 354	-6 234 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	38 752 000	38 752 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>186 247 646</b>	<b>187 800 476</b>

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	68 264 000	36 464 000	104 728 000
<b>Summa</b>	<b>68 264 000</b>	<b>36 464 000</b>	<b>104 728 000</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	854 513	252 652
SBAB	1 178 200	1 341 906
Avräkningskonto NABO	-	813 247
<b>Summa</b>	<b>2 032 713</b>	<b>2 407 805</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2,85 %	2025-03-02	2025-03-02	13 988 500	14 612 500
Stadshypotek	3,72 %	2026-03-01	2026-03-01	14 341 872	14 478 091
Stadshypotek	3,72 %	2026-03-01	2026-03-01	14 392 748	14 528 717
Stadshypotek	0,96 %	2025-03-01	2025-03-01	13 562 500	13 862 500
<b>Summa</b>				<b>56 285 620</b>	<b>57 481 808</b>
Avgår kortfristig del				<b>-27 815 000</b>	<b>-43 919 308</b>
Varav långfristig del				<b>28 470 620</b>	<b>13 562 500</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgår till ca 48,8 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	59 950 000	59 950 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>59 950 000</b>	<b>59 950 000</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter  
Helsingborg,

Samuel Johansson

Fredrik Jensen

Ulrika Carlsson

Ronja Becher

Miranda Tapper

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557544756671

## Dokument

924 Gustavspark årsredovisning 2024 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2025-04-22 08:35:52 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-04-24 14:53:02 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Samuel Johansson (SJ)  
sj22@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN  
SAMUEL JOHANSSON"  
Signerade 2025-04-22 10:09:05 CEST (+0200)

Fredrik Jensen (FJ)  
knokke0@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETTER FREDRIK JENSEN"  
Signerade 2025-04-22 17:09:04 CEST (+0200)

Ulrika Carlsson (UC)  
ulrikacarlsson85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ulrika Martina Carlsson"  
Signerade 2025-04-22 09:21:26 CEST (+0200)

Ronja Becher (RB)  
ronjabecher@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RONJA BECHER"  
Signerade 2025-04-22 11:10:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544756671

Miranda Tapper (MT)  
*mirandatapper1@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Miranda Anneli Tapper"  
Signerade 2025-04-24 09:20:46 CEST (+0200)*

Andrea Åkesson (AÅ)  
*andrea.akesson@kpmg.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDRÉA ÅKESSON"  
Signerade 2025-04-24 14:53:02 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustavspark, org. nr 769634-9781

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustavspark för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustavspark för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDRÉA ÅKESSON**

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-04-24 12:52:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne