



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-2428 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dunvik 8	1987-03-25	1987
Eldvik 12	1987-03-25	1987
Fjällvik 11	1987-03-25	1987
Granvik 11	1987-03-25	1987
Sjövik 2	1987-03-25	1987

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Willis Towers Watson Sweden AB, Länsförsäkringar Skåne, Antisimex AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 787
66	Garageplatser	0
12	P- platser	0
Totalt 144 objekt		5 787

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 14 st 3 rok, 36 st 3.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Sjövik GA:1	G:A	716438-7099	1/3	Kommunikationsyta, Grönområde, Lekplats, Dagvattenledningar, Ytterbelysning samt gemensamhetslokal

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ahmed Al-Juburri	Ordförande	2021-09-15	
Margareta Ragnarsson	Ledamot	2021-01-19	2024-08-22
Antonius Berben	Ledamot	2020-11-11	
Dzemin Hadzimujagic	Ledamot	2021-09-15	
Jens Mølgaard Sørensen	Ledamot	2022-10-03	
Yousef Fathi	Ledamot	2024-11-20	
Jan-Peter Evald	Suppleant	2021-09-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ahmed Al-Juburri (ordförande) och Dzemin Hadzimujagic (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Antonius Berben och Ahmed Al-Juburri.

Revisorer har varit: Suppawadee Walfridsson och Urszula Iwanow med Peter Evald som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Siv Scheltin (sammankallande) och Doina Huzum, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-17. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Inga med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-09-01 med +4%.

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 2020-05-03.

Större åtgärder:

De senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Brandvarnare för varje hushåll två st för varje plan. Renovering av taket på två våningshuset.
Underhåll av resten av samtliga takytor i föreningen tvättade alg behandlade och målade två gånger.

Vanligt Underhåll:

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: underhåll av träpaneler på fastigheter och förråd.
Varmvattenberedare och utebelysning har bytts ut efter behov.

Ekonomi:

Styrelsen anser efter möte med ekonomen avgifterna behöver höjas detta räkenskapsåret, med 4 %.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Under verksamhetsåret 2024/2025 har föreningen genomfört flera planerade underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Bland annat har sju varmvattenberedare samt elva oljefyllda elvärmepaneler bytts ut som en del av det återkommande underhållet.

Exteriörbelysning har uppgraderats på flera gårdar genom byte av äldre stolpbelysning.

I utemiljön har leksand bytts ut på flera lekplatser, och omfattande målningsarbeten har genomförts på gårdsfasadernas träplank – totalt över 500 m².

Därtill har målning av förrådsdörrar utförts och ett flertal träplank har renoverats runt gemensamma ytor, inklusive områden kring grovsopor.

Åtgärderna har utförts enligt underhållsplan och bidrar till att bevara fastighetens skick och funktion över tid.

Föreningen har en underhållsplan som omfattar löpande förbättringar och investeringar i fastigheten.

Nedan följer en översikt över planerade åtgärder för perioden 2025–2029:

- Exteriör belysning på stolpar byts ut på gård 2 och 3 (Hg 50–125W). 2025/2026
- Byte av varmvattenberedare (elektrisk, 300 liter) samt elvärmepaneler (oljafyllda, 800W) i gemensamma utrymmen. 2026/2027
- Byte av belysningsstolpar på gård 2, 4 och 5.
- Fortsatt utbyte av varmvattenberedare och elvärmepaneler i gemensamma utrymmen.
- Rensning av ventilationskanaler (FT-system) i lägenheter på Grannsviksgatan, Löftesgatan, Dunviksgatan, Eldviksgatan och Fjällviksgatan. 2027/2028
- Byte av formbar leksand (5–15 cm) på gård 2, 3 och 4.
- Planerat byte av varmvattenberedare och elvärmepaneler fortsätter i gemensamma utrymmen. 2028/2029
- Byte av varmvattenberedare (300 liter) och oljefyllda elvärmepaneler i gemensamma utrymmen enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 98.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	215	309	279	376	334
Skuldsättning, kr/kvm	5 299	5 378	5 448	5 518	5 588
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 299	5 378	5 448	5 518	5 588
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	296	217	227	177	190
Årsavgifter, kr/kvm	957	941	900	903	925
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	91	88	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	984	1 029	1 024	904	927
Nettoomsättning, tkr	5 694	5 448	5 206	5 225	5 352
Resultat efter finansiella poster, tkr	-122	897	561	822	496
Soliditet, %	33	31	32	31	29

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader och högre avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med - 1 352 937 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 215 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av medlemsavgifterna vid föreningsstämman. Ytterligare förändring av årsavgiften eller låneupptag är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	2 753 972	0	0	2 753 972
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 815 349	0	75 794	2 891 143
S:a bundet eget kapital, kr	5 569 321	0	75 794	5 645 115
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 634 218	896 955	-75 794	10 455 379
Årets resultat, kr	896 955	-896 955	-122 185	-122 185
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 531 173	0	-197 979	10 333 194
S:a eget kapital, kr	16 100 494	0	-122 185	15 978 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 206 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	10 531 173
Årets resultat, kr	-122 185
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 333 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 333 194

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

RESULTATRÄKNING		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 694 408	5 478 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	477 912
Summa Rörelseintäkter		5 694 408	5 956 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 766 594	-3 432 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 089	-147 103
Personalkostnader	Not 6	-239 349	-227 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 060 669	-979 122
Övriga rörelsekostnader		-85 727	0
Summa Rörelsekostnader		-5 308 429	-4 786 699
Rörelseresultat		385 980	1 169 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115 319	149 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 484	-421 834
Summa Finansiella poster		-508 165	-272 462
Resultat efter finansiella poster		-122 185	896 955
Resultat före skatt		-122 185	896 955
Årets resultat		-122 185	896 955

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 873 387	38 614 850
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	3 630 625
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 873 387	42 245 475
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 556	1 556
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 556	1 556
Summa Anläggningstillgångar		41 874 943	42 247 031

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 803	75
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 163 745	4 141 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	564 455	574 889
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 734 003	4 716 512
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 300 000	4 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 300 000	4 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		23 027	23 027
<i>Summa Kassa och bank</i>		23 027	23 027
Summa Omsättningstillgångar		6 057 030	9 039 539
Summa Tillgångar		47 931 974	51 286 570

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	2 753 972	2 753 972
Fond för yttre underhåll		2 891 143	2 815 349
Summa Bundet eget kapital		5 645 115	5 569 321

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 455 379	9 634 218
Årets resultat		-122 185	896 955
Summa Fritt eget kapital		10 333 194	10 531 173

Summa Eget kapital		15 978 308	16 100 494
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 979 674	16 305 038
Summa Långfristiga skulder		15 979 674	16 305 038

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 686 016	14 816 536
Leverantörsskulder		283 228	1 221 346
Skatteskulder		136 333	113 238
Övriga kortfristiga skulder		70 331	5 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	798 083	2 724 231
Summa Kortfristiga skulder		15 973 991	18 881 038

Summa Skulder		31 953 665	35 186 076
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		47 931 974	51 286 570
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	385 980	1 169 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 060 669	979 122
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 060 669	979 122
Erhållen ränta	137 443	125 633
Erlagd ränta	-614 223	-375 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	969 868	1 899 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	476 527	-400 271
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 799 332	2 777 014
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 322 806	2 376 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 352 937	4 275 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-688 581	-3 630 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-688 581	-3 630 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-455 884	-405 604
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-455 884	-405 604
Årets kassaflöde	-2 497 403	239 520
Likvida medel vid årets början	7 882 817	7 643 298
Likvida medel vid årets slut	5 385 414	7 882 817

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,94 %. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024–2025.

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	28 688 618 tkr
Förändring jämfört med föregående år	28 688 618 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 839 276	4 683 151
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	700 231	765 193
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 000	1 000
	Hyror förbrukningsbaserad	144 967	0
	Övriga primära intäkter	7 682	28 860
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 695 156	5 478 204
	Hyresbortfall	-748	0
	<i>Summa</i>	-748	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 694 408	5 478 204

I årsavgiften ingår värme och vatten. El debiteras separat baserat på faktisk förbrukning. Övriga primära intäkter avser påminnelseavgifter, överlåtelseavgifter samt avgifter för pantförskrivning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	477 912
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	477 912

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-365 119	-410 436
	Snö och halk-bekämpning	-17 106	-18 634
	Reparationer	-362 962	-170 380
	Planerat underhåll	-222 206	-303 618
	Försäkringsskador	0	-81 500
	El	-1 285 228	-902 611
	Vatten	-429 452	-353 152
	Sophämtning	-127 661	-136 886
	Fastighetsförsäkring	-95 423	-136 283
	Kabel-TV och bredband	-153 274	-141 601
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-572 795	-628 607
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 368	-148 955
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 766 594	-3 432 664

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 886	-6 264
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 734	0
	Administrationskostnader	-68 861	-76 561
	Extern revision	-14 675	-12 125
	Konsultkostnader	-2 432	-2 008
	Medlemsavgifter	-27 805	-27 805
	Föreningsverksamhet	-16 905	-17 245
	Övriga förvaltningskostnader	-1 790	-5 095
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 089	-147 103

Övriga förvaltningskostnader avser kostnader för registreringsbevis, banktjänster samt övriga avdragsgilla utgifter.

Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-146 250	-139 750
	Revisionsarvode	-11 700	-8 974
	Övriga arvoden	-42 550	-31 726
	Sociala avgifter	-38 849	-47 361
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 349	-227 811

Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 631 738	45 631 738
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 711 120	5 711 120
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	130 693	130 693
	Årets investeringar	3 880 484	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 354 035	51 473 551
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 858 701	-11 879 580
	Årets avskrivningar	-1 060 669	-979 122
	Utrangering tak	438 723	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 480 647	-12 858 701
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 873 388	38 614 850
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 016 000	46 216 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 738 000	40 958 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	95 754 000	87 174 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	43 933 000	43 933 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 933 000	43 933 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 056	1 056
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 556	1 556
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 062 387	3 559 790
	Övriga fordringar	101 358	581 758
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 163 745	4 141 548

Övriga kortfristiga fordringar avser skattekonto.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	15 286	37 409
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	549 169	537 480
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	564 455	574 889

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser bredband, fastighetsförsäkring, grundavtal för administrativ och ekonomisk förvaltning samt serviceavtal.

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-04-30	2024-04-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 300 000	4 300 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 300 000	4 300 000

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 891 143	2 815 349
Summa Fond för yttre underhåll	2 891 143	2 815 349

Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	7 931 979	0
Stadshypotek AB	3,87%	2026-12-01	8 373 059	325 364
Stadshypotek AB	2,62%	2025-12-01	6 653 728	201 120
Nordea Hypotek AB	2,56%	2026-04-16	7 706 924	80 240
			30 665 690	606 724

Långfristig del	15 979 674
Nästa års amortering av långfristig skuld	325 364
Lån som ska konverteras inom ett år	14 360 652
Kortfristig del	14 686 016
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	606 724
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 426 896
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

14 686 016 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 455 884 kr. Beräknad skuld om 5 år 27 632 070 kr.

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	520 914	493 256
	Upplupna räntekostnader	94 153	84 892
	Övriga upplupna kostnader	183 016	2 146 083
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	798 083	2 724 231

Övriga upplupna kostnader avser bland annat revisionsarvode, kostnader för el, vatten och sophämtning, löpande underhåll av markytor och byggnader utvändigt, administrativ och ekonomisk förvaltning enligt grundavtal samt överlåtelseavgifter.

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.

Ahmed Al-Juburri, Ordförande
Antonius Berben, Ledamot
Dzemin Hadzimujagic, Ledamot
Jens Mølgaard Sørensen, Ledamot
Yousef Fathi, Ledamot

Urszula Dobrowolska-Iwanow, Av föreningen utsedd revisor
Supawadee Walfridsson, Av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea, BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvik i Malmö, org.nr. 716407-2428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvik i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2024 - 30/04/2025.

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 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Brf Gullvik i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2024 - 30/04/2025 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Suppawadee Walfidsson
Av föreningen vald revisor

Urszula Iwanow
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AHMED AL-JUBURRI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 13:28:00



ANTONIUS BERBEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 17:14:26



DZEMIN HADZIMUJAGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 11:56:12



JENS MØLGAARD SØRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 12:21:34



YOUSEF FATHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 00:38:41



URSZULA DOBROWOLSKA-IWANOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 12:02:24



SUPAWADEE WALFRIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 09:11:52



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 10:01:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URSZULA DOBROWOLSKA-IWANOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 11:56:45



SUPAWADEE WALFRIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 09:10:15



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 09:59:24



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.