



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 267 kr/kvm	 Investeringsbehov 286 kr/kvm	 Skuldsättning 888 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 237 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 827 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gunnebo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
267 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

Styrelsen anser att föreningens sparande i dagsläget ligger på en bra nivå.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
286 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

Detta nyckeltal baserar sig på underhållsplanen som ska revideras under 2026. Läs mer under rubriken Underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
888 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

Föreningen har en låg skuldsättning vilket gör att vi har möjlighet att låna till större underhålls- och förbättringsåtgärder.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

I 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

Även detta nyckeltal visar att föreningens ekonomi är god och att det finns ekonomiskt utrymme för att utföra planerat underhåll.

NYCKELTAL



Energikostnad
237 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

Styrelsen diskuterar i dagsläget framförallt värmesystemet och vad vi kan förbättra där för att sänka våra kostnader. Även möjligheter för att minska kostnaderna för el kommer lyftas i samband med diskussion kring underhåll av elstammar.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

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

Föreningen har ett nytt tomträttsavtal från och med 1/1 2026, vilket kommer öka våra kostnader. Vi tittar på detta och håller oss ajour med de diskussioner som pågår nationellt och lokalt i frågan. I dagsläget är det inte aktuellt att friköpa tomten då kostnaden är allt för hög.

NYCKELTAL



Årsavgift
827 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 anser att årsavgifterna ligger på en rimlig nivå just nu sett till våra löpande kostnader och fastighetens underhållsbehov. Vi höjer hellre avgifterna lite och ofta än mycket och sällan.

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Godheten 6	Malmö Kommun	10 år	2026-01-01	1956
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:46	G:A	716438-8006	2233 / 100	Utrustning för radio-och tv-mottagning kopplad till externt kabel-tv-nät eller lokal mottagarutrustning/parabolantenn

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Svensson	Ordförande	2023-03-09	2025-03-11
Liv Lundström	Ordförande	2025-03-11	
Liv Lundström	Ledamot	2024-04-08	2025-03-11
Dorothea Maria Lai	Ledamot	2019-07-30	
Tomislav Kostic	Ledamot	2016-12-04	2025-03-11
Kurt Inge Nielsen	Ledamot	2007-12-13	
Erik Klingborg	Ledamot	2009-03-10	2025-04-05
Safet Zejnic	Ledamot	2025-03-11	2025-09-15
Stefan Backhaus	Ledamot	2024-04-08	
Ninnie Yeo	Ledamot	2025-07-08	
Oskar Svensson	Ledamot	2025-03-11	
Oskar Svensson	Suppleant	2024-04-08	2025-03-11
Robert Franjo Merlin	Suppleant	2022-05-17	2025-03-11
Stina Satz	Suppleant	2025-03-11	
Linn Olsson	Suppleant	2025-03-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Liv Olofsson Lundström, Kurt-Inge Nielsen, Stefan Backhaus. Safet Zejnic (avgick från styrelsen på eget initiativ den 2025-09-15.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten. (inklusive föreningsstämman och extra stämman)

Firman tecknas två i förening av Kurt Inge Nielsen, Oskar Svensson, Liv Olofsson Lundström och Ninnie Yeo.

Revisorer har varit: Johanna Kaaman och Louise Berg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Anette Ingalis Jirgård (sammankallande), Viola Olsson och Petra Rydgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar och 9 var representerade med fullmakt

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades 20250101 med en höjning på 2%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Föreningens har en stabil ekonomi. Styrelsen måste dock förhålla sig till omvärldsläget med stigande kostnader och ett osäkrare ränteläge. Till det kommer osäkerheten med vilka åtgärder i underhållsplanen som faktiskt behöver genomföras i närtid. Styrelsens mål är att undvika kraftiga avgiftshöjningar enskilda år och istället sprida avgiftshöjningar över tid. Det ligger i förvaltningsuppdraget att ta höjd för kommande års kostnader och planera för en fortsatt god ekonomi på sikt. Styrelsen beslutade därför att från och med 20260101 höja avgiften med 1%, hyran för parkeringsplats med 250 kronor till 550 kronor och hyran för förråd med 20%. Även hyrorna för våra lokaler ses över och indexregleras i enlighet med avtal.

Underhåll

Mindre underhåll sker löpande och större åtgärder planeras och regleras i underhållsplanen. Under året har föreningens cykelställ bytts ut till en modernare variant där cyklar kan låsas fast i ram och fastighetens fasadbelysning har uppdaterats. Ett antal tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut till nya modeller. Dessa underhåll har genomförts med föreningens egna medel.

Underhållsplan

Den årliga besiktningen av fastigheten gjordes den 10/4 2025 och utgjorde en del av underlaget vid uppdatering av underhållsplanen. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Vid detta års uppdatering av underhållsplanen upptäcktes att en stor mängd åtgärder ligger några år framåt i tiden och styrelsen tror att de flyttats fram utan någon särskild tanke. Styrelsen har därför beslutat att genomföra ett antal besiktningar av olika delar av fastigheten för att sedan kunna uppdatera underhållsplanen så att åtgärderna sprids ut och skicket avgör hur länge föreningen kan avvakta med åtgärd.

De besiktningar som skall göras är besiktning av elstammar/starkström, radiatorer & värmeledningar, spill- & dagvattenledningar i mark, takstommen samt behov av dränering av fastigheten.

Framförallt byte av samtliga radiatorer och värmeledningar i fastigheten innebär en betydande kostnad för föreningen, detta är dock något som styrelsen inte anser behöver åtgärdas just nu, utan det är något som styrelsen kommer titta vidare på tillsammans med en oberoende, behörig och kompetent konsult. Samtidigt med detta kommer styrelsen att titta på vilka möjligheter som finns för att energi- och värmeoptimera fastigheten för att minska på våra kostnader för framförallt uppvärmning.

Styrelsen återkommer med en aktuell och uppdaterad plan för framtida underhållsåtgärder vid nästa stämma.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal
Avtal för förvaltartjänst
Avtal för markskötsel
Avtal för fastighetsskötsel
Avtal för städning

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärldssituationen är mer osäker än på många år och detta kan påverka inflation och räntor. En osäkerhet finns kring hur vår underhållsplan förhåller sig till fastighetens skick och behov av underhåll och vad detta medför för kostnader under kommande år. Föreningens ekonomi är dock god och kan hantera ökade kostnader för underhåll om och när de uppkommer.

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

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Byte av cykelställ och installation av cykelpump
2024/2025	Uppdaterad belysning fasader
2023/2024	Nytt passagesystem
2022/2023	Uppdaterad belysning invändigt
2022/2023	Uppdaterad värmecentral
2021/2022	Asfaltering av parkeringsplatser
2020/2021	Montering av nytt staket och nya grindar
2019/2020	Omfogning/renovering av fasader
2015/2016	Relining med strumpa i vertikala stammar till lgh samt spillvatten-ledning i bottenplattan
2011/2012	Takomläggning med tillhörande takavvattnings

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

En uppfräschning av vissa av tvättstugorna samt en översyn för att göra tvättstugorna så likvärdiga som möjligt och så långt möjligt åtgärda de synpunkter som framkom i enkätsvaren i tvättstugeenkäten.

En översyn, uppfräschning och utveckling av vår gårdsmiljö så den blir mer trivsamt och används mer.

En översyn av barnvagnsförråden och vid behov uppfräschning av dessa samt låsbyte till ett enklare och enhetligt system.

Åtgärderna ovan kommer att genomföras med föreningens egna medel och förutsatt att inget större och mer akut underhållsbehov identifieras i samband med de besiktningar som ska göras.

Styrelsen avvaktar de besiktningar som nämnts ovan innan beslut tas kring vilka större åtgärder som behöver utföras under kommande femårsperiod.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

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	267	267	283	278	270
Skuldsättning, kr/kvm	888	1 020	1 386	1 463	1 538
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	903	1 036	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	237	233	221	194	186
Årsavgifter, kr/kvm	827	817	783	763	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	828	817	786	778
Nettoomsättning, tkr	9 928	9 595	9 598	9 236	9 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	250	1 556	1 210	1 418	1 476
Soliditet, %	68	65	58	56	53

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.

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	288 750	0	0	288 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 148 290	0	-1 182 021	4 966 269
S:a bundet eget kapital, kr	6 437 040	0	-1 182 021	5 255 019
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 967 789	1 556 271	1 182 021	20 706 081
Årets resultat, kr	1 556 271	-1 556 271	250 233	250 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 524 060	0	1 432 254	20 956 314
S:a eget kapital, kr	25 961 100	0	250 233	26 211 333

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 499 021 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	19 524 060
Årets resultat, kr	250 233
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 499 021
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 956 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 956 314

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 928 438	9 693 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 989	30 541
Summa Rörelseintäkter		9 934 427	9 723 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 170 614	-5 824 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 241	-258 848
Arvode, löner och andra sociala avgifter	Not 6	-600 265	-658 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 395 781	-1 237 598
Summa Rörelsekostnader		-9 465 901	-7 979 275
Rörelseresultat		468 526	1 744 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 205	18 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 497	-206 627
Summa Finansiella poster		-218 292	-188 296
Resultat efter finansiella poster		250 233	1 556 271
Resultat före skatt		250 233	1 556 271
Årets resultat		250 233	1 556 271

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	33 650 81535 046 596
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		33 650 81535 046 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700700
Summa Anläggningstillgångar		33 651 51535 047 296

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		17 3512 310
Aktuell skattefordran		08 396
Övriga kortfristiga fordringar		2 909 6783 122 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	303 243312 068
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 230 2723 444 975
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 0001 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 0001 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 730 2724 444 975

Summa Tillgångar		38 381 78739 492 271
-------------------------	--	-----------------------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	288 750	288 750
Fond för yttre underhåll	4 966 269	6 148 290
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 255 019	6 437 040
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	20 706 081	17 967 789
Årets resultat	250 233	1 556 271
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	20 956 314	19 524 060
Summa Eget kapital	26 211 333	25 961 100

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 109 049 410	5 575 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	9 049 410	5 575 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 422 504	6 412 540
Leverantörsskulder	484 084	284 146
Skatteskulder	30 191	27 141
Övriga kortfristiga skulder	0	36 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 111 184 265	1 195 421
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 121 044	7 956 171
Summa Skulder	12 170 454	13 531 171
Summa Eget kapital och skulder	38 381 787	39 492 271

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	468 526	1 744 566
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 395 781	1 237 598
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 395 781	1 237 598
Erhållen ränta	40 062	28 792
Erlagd ränta	-269 698	-177 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 634 670	2 833 719
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 029	-45 885
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	166 109	220 305
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	177 139	174 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 811 809	3 008 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 725 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 725 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 515 626	-4 301 040
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 515 626	-4 301 040
Årets kassaflöde	296 183	-3 018 526
Likvida medel vid årets början	4 036 257	7 054 783
Likvida medel vid årets slut	4 332 441	4 036 257

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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. 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.

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 547 402	9 330 521
	Årsavgifter lokaler	46 136	45 084
	Hyror lokaler	104 400	101 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	137 150	132 000
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	16 090	16 910
	Övriga primära intäkter	78 010	98 394
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 929 188	9 724 809
	Hysesbortfall	-750	-31 509
	<i>Summa</i>	-750	-31 509
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 928 438	9 693 300

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 989	30 541
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 989	30 541

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-694 136	-648 370
	Snö och halk-bekämpning	0	-19 198
	Reparationer	-361 328	-373 482
	Planerat underhåll	-1 499 021	-361 872
	Försäkringsskador	-38 398	-21 786
	El	-353 152	-353 588
	Uppvärmning	-1 728 199	-1 712 798
	Vatten	-715 350	-669 015
	Sophämtning	-142 647	-214 594
	Fastighetsförsäkring	-116 005	-72 563
	Kabel-TV och bredband	-227 935	-222 084
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-328 742	-312 110
	Förvaltningsavtalskostnader	-292 885	-166 571
	Tomträttsavgäld	-664 478	-664 478
	Övriga driftkostnader	-8 338	-11 944
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 170 614	-5 824 452
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 830	-32 024
	Administrationskostnader	-111 521	-78 887
	Extern revision	-25 650	-18 975
	Medlemsavgifter	-79 850	-78 850
	Föreningsverksamhet	-8 789	-5 212
	Övriga förvaltningskostnader	-46 602	-44 900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-299 241	-258 848
Not 6	Arvode, löner och andra sociala avgifter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Arvode, löner och andra sociala avgifter</i>		
	Arvode styrelse	-226 860	-210 000
	Revisionsarvode	-11 600	-16 000
	Övriga arvoden	-29 730	-19 250
	Löner och övriga ersättningar	-227 460	-312 546
	Sociala avgifter	-104 615	-100 580
	<i>Summa Arvode, löner och andra sociala avgifter</i>	-600 265	-658 376

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 497 320	60 771 695
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	381 321	381 321
	Årets investeringar	0	1 725 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 878 641	62 878 641
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 832 046	-26 594 447
	Årets avskrivningar	-1 395 781	-1 237 598
	Ingående nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 227 826	-27 832 046
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 650 815	35 046 596
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	396 000	496 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	67 000	71 000
	<i>Summa</i>	173 463 000	154 567 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 149 000	25 149 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 149 000	25 149 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 299	4 156
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 945	307 912
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	303 243	312 068

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,74%	2028-04-30	1 431 914	72 504
Stadshypotek AB	3,02%	2029-01-30	2 977 500	150 000
Stadshypotek AB	3,26%	2029-12-30	487 500	25 000
Stadshypotek AB	0,93%	2026-03-30	875 000	100 000
SBAB Bank AB	3,38%	2028-05-11	2 137 500	150 000
SBAB Bank AB	1,1%	2027-02-15	1 737 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	4,44%	2026-10-23	825 000	100 000
			10 471 914	647 504

Långfristig del	9 049 410
Nästa års amortering av långfristig skuld	547 504
Lån som ska konverteras inom ett år	875 000
Kortfristig del	1 422 504
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	647 504
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 590 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2025-08-31****2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	767 457	776 285
Upplupna räntekostnader	25 859	37 060
Övriga upplupna kostnader	390 949	382 076
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 184 265	1 195 421

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 14 januari 2026.

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.

Liv Lundström
Ordförande

Stefan Backhaus

Oskar Svensson

Ninnie Yeo

Dorothea Maria Lai

Kurt Inge Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johanna Kaaman
Av föreningen vald revisor

Louise Berg
Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunnebo i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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. 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, förfälskning, 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 Gunnebo i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Berg
Av föreningen vald revisor

Johanna Kaaman
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Liv Lundström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 21:06:12



Stefan Backhaus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 17:52:44



Oskar Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 07:50:28



Ninnie Yeo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 19:26:12



Dorothea Maria Lai

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 18:25:44



Kurt Inge Nielsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 11:17:08



Johanna Kaaman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 07:40:37



Louise Berg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 07:03:54



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 11:18:09



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Johanna Kaaman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 07:39:40



Louise Berg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 06:59:29



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 11:17:40



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.