



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gåsen i Vellinge

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gåsen i Vellinge med säte i Vellinge org.nr. 716407-4242 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skanör 6:125	1986-10-18	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
8	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 964
Totalt 46 objekt		3 964

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 24 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Djerv	Ordförande	2018-12-12	
Christina Mikkelsen	Ledamot	2017-12-20	
Malcolm Carringer	Ledamot	2018-12-12	
Maria Nordlund	Ledamot	2017-07-08	
Anna Landhager	Ledamot	2025-01-22	
Anna Landhager	Suppleant	2024-02-05	2025-01-22
Hans Gustav Hugo Nilsson	Suppleant	2024-02-05	
Sara Audelius	Suppleant	2023-01-19	
Pelle Sohlin	Suppleant	2025-01-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Djerv, Malcolm Carringer och suppleant Hans Gustav Hugo Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Mikkelsen, Malcolm Carringer, Jenny Djerv och Anna Landhager.

Revisorer har varit: Ricky Karlsson och Liselott Paulsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Magnus Skogsliden Torstensson (sammankallande), Lillebil Rydeman och Magnus Bhattari-Johansson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-10-01 är registrerad.

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

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

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

Längden på underhållsplan är 20 år och totala underhålls och investeringsbehovet är 1,1 mkr kr per år.

Styrelsen har beslutat om installation av fiber - vilket kommer att ske under hösten.

Styrelsen har arrangerat en aktivetsdag för föreningens medlemmar, med en inhyrd hoppborg för de minsta och tipsrunda för alla deltagande. Ambitionen är att skapa trivsel och gemenskap - och styrelsen tar fortsatt tacksamt emot initiativ eller förslag

på aktiviteter riktat till olika åldrar och intressen.

De senaste fem åren har det skett underhållsinsatser som omfattar utbyte av virke, både på fastigheterna och garagen. Det har också genomförts en takbesiktning - och riktade insatser på taken har gjorts i förebyggande syfte.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts och åtgärder har vidtagits där brister har uppdagats.

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

Det ligger en del i underhållsplanen för de kommande fem åren, som till exempel fasadvätt och annat. Detta behöver undersökas närmare för att se om de prognoser som är ställda stämmer överens med verkliga behov. Styrelsen initierar löpande besiktningar för att efterhand ta reda på vilka åtgärder som behöver genomföras, eller inte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	229	243	217	235	282
Skuldsättning, kr/kvm	5 277	5 357	5 437	5 668	5 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 277	5 357	5 437	5 668	5 747
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	73	74	69	57	47
Årsavgifter, kr/kvm	723	697	670	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	97	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	730	713	693	683	698
Nettoomsättning, tkr	2 895	2 827	2 747	2 707	2 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	188	-47	-307	340
Soliditet, %	13	12	11	11	12

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	1 702 000	0	0	1 702 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	461 893	0	94 370	556 263
S:a bundet eget kapital, kr	2 163 893	0	94 370	2 258 263
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	666 595	187 622	-94 370	759 847
Årets resultat, kr	187 622	-187 622	263 488	263 488
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	854 217	0	169 118	1 023 335
S:a eget kapital, kr	3 018 110	0	263 488	3 281 598

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 630 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	854 217
Årets resultat, kr	263 488
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 630
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 023 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 023 335

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	2 895 399	2 826 651
Övriga intäkter	Not 3	213	310
Summa Rörelseintäkter		2 895 612	2 826 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 302 653	-1 401 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 924	-81 377
Personalkostnader	Not 6	-159 948	-154 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-579 375	-579 375
Summa Rörelsekostnader		-2 173 901	-2 217 291
Rörelseresultat		721 711	609 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 449	11 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 673	-433 513
Summa Finansiella poster		-458 224	-422 048
Resultat efter finansiella poster		263 488	187 622
Resultat före skatt		263 488	187 622
Årets resultat		263 488	187 622

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 22 543 774 23 123 149

*Summa Materiella anläggningstillgångar***22 543 774 23 123 149**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

22 544 274 23 123 649

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 30

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 2 180 650 859 094

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 42 626 42 016

*Summa Kortfristiga fordringar***2 223 277 901 140**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0 800 000

*Summa Kortfristiga placeringar***0 800 000**

Summa Omsättningstillgångar

2 223 277 1 701 140

Summa Tillgångar

24 767 551 24 824 789

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 702 000	1 702 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	556 263	461 893
Summa Bundet eget kapital		2 258 263	2 163 893

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		759 847	666 595
Årets resultat		263 488	187 622
Summa Fritt eget kapital		1 023 335	854 217

Summa Eget kapital

3 281 598 **3 018 110**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 260 237	13 177 070
Summa Långfristiga skulder		12 260 237	13 177 070

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 658 469	8 057 488
Leverantörsskulder		3 394	9 018
Skatteskulder		48 386	34 934
Övriga kortfristiga skulder		3 804	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	511 663	527 929
Summa Kortfristiga skulder		9 225 716	8 629 608

Summa Skulder

21 485 953 **21 806 678**

Summa Eget kapital och skulder

24 767 551 **24 824 789**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 721 711 609 670

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 579 375 579 375

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **579 375 579 375**

Erhållen ränta 15 643 6 962

Erlagd ränta -480 498 -435 610

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

836 232 760 398

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -6 014 -2 069

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 5 952 5 099

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-62 3 030**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

836 170 763 428

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -315 852 -315 852

Förändring av checkräkningskredit 0 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-315 852 -315 852**

Årets kassaflöde **520 318 447 576**

Likvida medel vid årets början **1 578 314 1 130 738**

Likvida medel vid årets slut **2 098 631 1 578 314**

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	2 864 620	2 762 430
	Hyror förbrukningsbaserad	9 417	29 456
	Hyror övrigt	5 800	1 497
	Övriga intäkter	15 562	33 269
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 895 399	2 826 651
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 895 399	2 826 651

I årsavgiften ingår vatten och kabel TV.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter	213	310
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	213	310

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-39 226	-108 098
	Snö och halk-bekämpning	0	-47 820
	Reparationer	-157 422	-50 918
	Planerat underhåll	-66 630	-197 574
	Försäkringsskador	0	-3 048
	EI	-57 677	-63 272
	Vatten	-229 935	-229 148
	Sophämtning	-87 114	-88 034
	Fastighetsförsäkring	-63 356	-59 733
	Kabel-TV och bredband	-135 082	-116 989
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-382 812	-361 950
	Förvaltningsavtalskostnader	-83 400	-75 111
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 302 653	-1 401 693

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	-33 684	0
	Administrationskostnader	-42 858	-7 884
	Extern revision	-23 550	-22 700
	Konsultkostnader	0	-25 594
	Medlemsavgifter	-16 185	-16 185
	Föreningsverksamhet	-15 088	-7 414
	Övriga förvaltningskostnader	-560	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-131 924	-81 377
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-4 600	-4 400
	Övriga arvoden	-7 500	-4 500
	Sociala avgifter	-30 248	-31 346
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-159 948	-154 846
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 739 104	31 739 104
	Ingående anskaffningsvärde mark	779 500	779 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	32 518 604	32 518 604
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 395 455	-8 816 080
	Årets avskrivningar	-579 375	-579 375
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 974 830	-9 395 455
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 543 774	23 123 149
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 794 000	44 794 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 676 000	54 676 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	99 470 000	99 470 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 400 000	27 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 400 000	27 400 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 098 631 778 314

Övriga fordringar

82 019 80 780

Summa Övriga fordringar

2 180 650 859 094

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 188 5 383

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 438 36 633

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 626 42 016

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

556 263 461 893

Summa Fond för yttre underhåll

556 263 461 893

Not 12	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>
SBAB Bank AB	4,07%	2028-07-14	4 718 601	0
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2027-04-09	7 741 636	200 000
SBAB Bank AB	1,93%	2025-11-10	8 458 469	115 852
			20 918 706	315 852

Långfristig del

12 260 237

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 458 469

Kortfristig del

8 658 469

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

315 852

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 263 408

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,66%

Finns swap-avtal

Nej

8 658 469 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 mån och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 315 852 kr. Beräknad skuld om 5 år är 19 339 446 kr.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	233 529	220 135
	Upplupna räntekostnader	47 283	58 108
	Övriga upplupna kostnader	230 851	249 686
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	511 663	527 929

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 4 november 2025.
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.

Maria Norlund
Jenny Cronqvist Djerv
Anna Landhager

Christina Mikkelsen
Malcolm Carringer

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Mauritzson E&Y AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselott Paulsson
Av föreningen utsedd revisor

Ricky Karlsson
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gåsen i Vellinge, org.nr 716407-4242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gåsen i Vellinge för år 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Gåsen i Vellinge för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggande 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson.
Auktoriserad revisor

Liselott Paulsson
Förtroendevald revisor

Ricky Karlsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Jenny Djerv

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 18:02:21



Anna Landhager

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 15:30:49



Christina Mikkelsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 16:18:24



Maria Nordlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 18:26:51



Malcolm Carringer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 11:43:36



Liselotte Paulsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 09:18:12



Ricky Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 18:04:46



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 08:51:49



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Liselotte Paulsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 09:11:57



Ricky Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 18:02:32



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 08:51:21



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.