

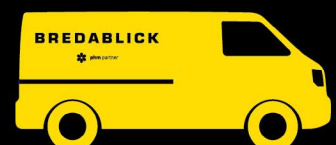
HSB Bostadsrättsförening Gråsejen 2 på Limhamn

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



HSB Bostadsrättsförening

Gråsejen 2 på Limhamn

Org.nr: 769628-1869

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gråsejen 2 på Limhamn, 769628-1869, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna tillnyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Gråsejen ga:1 som omfattar gårdsyta med tillbehör, miljöbyggnad, cykelförråd, garage med centraler och rum, bärande konstruktioner, styrelserum, övernattningslägenhet, belysning, tekniska anläggningar såsom värmesystem med fjärrvärmeledningar, va- och elledningar, passagesystem, installationer ventilation larm.

Gemensamhetsanläggningen som delas med Gråsejen 1 består av anläggningar för värme, el, VA, innergård, cykelgarage, miljörum, garage, lägenhetsförråd, övernattningslägenhet och styrelserum m.m. Föreningen har tillgång till 46 garageplatser för bilar, varav 3 med laddbox. Garageplatserna uthyrs via AIMO Park enligt avtal som löper till 2027. Gemensamhetsanläggningen förvaltas med delägarförvaltning, vilket i praktiken innebär att föreningarna måste vara överens om alla förvaltningsåtgärder som berör denna. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen fördelas efter antalet lägenheter i respektive förening. Gråsejen 1 har 43 lägenheter och Gråsejen 2 har 53 lägenheter. Andelstalen blir då procentuellt sett, 44,8% respektive 55,2% vid fördelning av en gemensam kostnad.

Trivselgrupp

Trivselgruppen utses av föreningsstämman och har syftet att stärka gemenskapen i kvarteret och främja den sociala samvaron mellan medlemmarna i de båda föreningarna.



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Eva-Marie Engström	2025
Ledamot	Chris Christensen	2025
Ledamot	Christina Jahn (Av HSB utsedd ledamot)	2025
Ledamot	Gert Jacobsson	2026
Ledamot	Gun Ossmer	2026
Ledamot	Sven Bengtsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Steve Josefsson	Föreningsvald revisor (vald t.o.m. föreningsstämma 2025)
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisorssuppleant

Torsten Nordstrand	Revisorssuppleant (vald t.o.m. föreningsstämma 2025)
--------------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Lena Holmström (sammankallande), Lars-Ove Edberg och Ann-Christin Christensson. Samtliga är valda t.o.m. föreningsstämma 2025.

Trivselgrupp

Trivselgruppen har bestått av: Bertil Siberger, Gunnel Brämning och Anja Levau. Samtliga är valda t.o.m. föreningsstämma 2025.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gråsejen 2 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 53 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017. Fastighetens adresser är Limhamnsvägen 132-138 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har ett garage inom gemensamhetsanläggning Malmö Gråsejen ga:1 där föreningen har tillgång till 46 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
17	26	10

Total tomtarea:	2 057	kvm
Total bostadsarea:	3 888	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 888	kvm
Total garagearea:	1 181	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Allente
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Vattenfall
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Ecoguard
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal portar	MSW Servicebolag i Löddeköpinge
Serviceavtal hissar	MSW Servicebolag i Löddeköpinge
Serviceavtal fjärrväme	E.ON
Serviceavtal ventilation	Gunnar Karlsen Sverige
Serviceavtal molntjänst portar	Telkey Solutions
Serviceavtal garage larm	Consilium Säkerhet Syd

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 589 kr (35 186 kr 2023) och planerat underhåll för 11 799 kr (293 934 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-12-28 av Sustend och som uppdaterades senast 2024-11-12. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det totalt 937 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 185 kr per kvm. För gemensamhetsanläggningen avsätts 219 000 kr för kommande års underhåll, vilket motsvarar 43 kr per kvm. Underhållsplanen för åren fram till 2030 innehåller planerade åtgärder som rensning ventilationskanaler, spolning avloppsstammar, slamsugning brunnar och dammbindning golv i källarplan. Till detta kommer diverse obligatoriska kontroller och besiktningar, samt uppdatering av underhållsplanen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Efter två år med ökande räntor, hög inflation och påföljande stora avgiftsökningar för 2023 och 2024 är styrelsen glad att kunna meddela att de närmaste åren ser betydligt mer positiva ut.

Styrelsen arbetar numera utifrån en femårig budget. Detta gör att vi med större säkerhet kan bedöma föreningens ekonomiska situation på lite längre sikt. Även om marknadsräntorna sjunkit kan vi knappast räkna med en återgång till fasta räntor under 1%, vilket vi faktiskt haft under ett antal år. Årets avgiftsökning har kunnat stanna vid 2 % och prognosen för de närmaste åren ser ut att kunna hålla samma nivå. Detta naturligtvis med reservation för händelser i omvärlden som idag är okända.

Vår förening är tämligen högt belånad. I fråga om lånens storlek har styrelsen sedan flera år strategin att långsiktigt minska låneskulden som en planering för framtiden då större underhållsåtgärder måste genomföras och nya lån behöver tas upp. Styrelsen planerar därför med fortsatt årlig amortering med ca 1,8% av låneskulden. Sakta men säkert minskar föreningens räntekänslighet, vilket ger en trygghet för framtiden.

Frågan om möjligheter till laddning av elbil i garaget har åter diskuterats av styrelserna. Vid en kartläggning under 2023 fanns inget intresse bland medlemmarna, medan det idag finns ett par intressenter i kö. Styrelserna har därför väckt frågan på nytt och den lösning som nu förordas är någon form av delad laddmöjlighet.

Under perioden har vi haft problem med den entreprenör som ansvarar för hämtning av avfall. Avtalat tömningsintervall har vid upprepade tillfällen inte hållits, vilket lett till att kärl snabbt blir överfulla. Styrelsen har haft löpande kontakt med ansvarig leverantör och agerar alltid så snart problem noteras.

Vid tidigare stämma beslutades att styrelsen fick i uppdrag att ta fram anvisningar för montering av droppbleck på balkong. Anvisningar för åtgärden finns på föreningens hemsida.

Slutligen vill styrelsen tacka Trivselgruppen som genom vinter- och sommarmingel, boule och canasta bidrar till trivsel och social samvaro i kvarteret Gråsejen!



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 778	4 195	3 561	3 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 185	- 803	- 540	- 171
Förändring av underhållsfond	1 144	1 139	84	169
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-5	-618	700	984
Sparande kr/kvm	227	161	220	259
Soliditet, %	66	66	66	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 126	949	825	802
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	88	90	90
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 037	864	751	736
Driftkostnad kr/kvm	294	303	278	309
Energikostnad kr/kvm	148	143	140	140
Ränta kr/kvm	343	300	193	143
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	228	283		
Skuldsättning kr/kvm	12 354	12 589	14 533	14 967
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	16 107	16 413	16 656	17 153
Räntekänslighet (%)	14	17	20	21
Snittränta (%)	2.78	2.38	1.33	0.95

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	128 035 000	2 080 306	- 4 622 407	- 803 006
Disposition enligt föreningsstämma			-803 006	803 006
Avsättning till underhållsfond		937 000	-937 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 799	11 799	
Årets resultat				- 185 390
Vid årets slut	128 035 000	3 005 507	- 6 350 614	- 185 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 425 413
Årets resultat före fondändring	- 185 390
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 937 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	11 799
Summa över/underskott	- 6 536 004

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 536 004
Totalt	- 6 536 004

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 729 983

4 029 542

Övriga rörelseintäkter

3

47 538

165 629

Summa rörelseintäkter

4 777 521

4 195 171

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 569 932

-1 866 811

Övriga kostnader

5

-230 356

-186 797

Personalkostnader

6

-135 121

-121 909

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 324 256

-1 324 208

Summa rörelsekostnader

-3 259 665

-3 499 725

RÖRELSERESULTAT

1 517 856

695 446

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

34 566

21 922

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 737 812

-1 520 374

Summa finansiella poster

-1 703 246

-1 498 452

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-185 390

-803 006

RESULTAT FÖRE SKATT

-185 390

-803 006

ÅRETS RESULTAT

-185 390

-803 006



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	186 215 062	187 539 318
Summa materiella anläggningstillgångar		186 215 062	187 539 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		186 215 562	187 539 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 668	1 571
Övriga fordringar		150 175	117 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	345 705	182 234
Summa kortfristiga fordringar		497 548	301 396
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 585 158	1 648 293
Summa kassa och bank		1 585 158	1 648 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 082 706	1 949 689
SUMMA TILLGÅNGAR		188 298 268	189 489 507



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 035 000	128 035 000
Underhållsfond		3 005 507	2 080 306
Summa bundet eget kapital		131 040 507	130 115 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 350 614	-4 622 407
Årets resultat		-185 390	-803 006
Summa fritt eget kapital		-6 536 004	-5 425 413
SUMMA EGET KAPITAL		124 504 503	124 689 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	20 300 000	40 904 000
Summa långfristiga skulder		20 300 000	40 904 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		20 300 000	40 904 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	42 363 000	22 909 000
Leverantörsskulder		253 496	13 402
Skatteskulder		1 042	29 960
Övriga skulder		68 038	132 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	808 189	811 014
Summa kortfristiga skulder		43 493 765	23 895 614
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		43 493 765	23 895 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 298 268	189 489 507



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 517 856	695 446
Avskrivningar	1 324 256	1 324 208
Summa	2 842 112	2 019 654
Erhållen ränta	34 566	21 922
Erlagd ränta	-1 737 812	-1 530 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 138 866	511 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-196 152	-66 520
Ökning av rörelseskulder	144 151	261 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 086 865	706 298
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	22 909 000	22 109 000
Amortering av låneskulder	-24 059 000	-23 056 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 150 000	-947 000
Årets kassaflöde	-63 135	-240 702
Likvida medel vid årets början	1 648 293	1 878 995
Likvida medel vid årets slut	1 585 158	1 648 293



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
-----------	-----

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

	2024	2023
El	218 818	202 896
Årsavgifter bostäder	4 032 144	3 360 060
Kommunikation, bredband och kabel-TV	126 564	126 564
	4 377 526	3 689 520
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	352 457	340 022
Totalt årsavgifter och hyror	4 729 983	4 029 542



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2024

2023

40 083 21 000
2 746 5 252
4 709 139 377

47 538 165 629

Totalt övriga rörelseintäkter

47 538 165 629

Not 4. Fastighetskostnader

2024

2023

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

298 689 282 333
274 423 275 549
174 595 168 033
52 150 66 100
366 177 375 897
46 155 33 580
9 632 4 988
57 800 53 360
1 045 29 912
0 4 462
9 565 11 121
57 838 71 668
55 890 69 863
68 033 60 488
6 091 2 878
27 460 27 460

1 505 544 1 537 691

Reparationer

Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
P-platser/garage
Markytor
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer

1 513 3 281
8 040 137
0 2 667
3 726 0
2 860 20 260
10 493 0
1 903 3 863
22 455 4 545
1 599 433

52 589 35 186

Planerat underhåll

Armaturer, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
VA & sanitet, installationer

0 151 133
8 487 0
3 312 104 001
0 38 800

11 799 293 934

Totalt fastighetskostnader

1 569 932 1 866 811



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	123 930	116 301
Revision	14 325	12 025
Tele och post	2 982	4 439
Jurist- och advokatkostnader	0	9 375
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 536	3 316
Kontorsmateriel och trycksaker	1 323	2 906
Bankkostnader	1 179	401
IT-tjänster	7 633	2 356
Övriga externa tjänster	53 507	9 857
Övriga externa kostnader	22 942	25 822
Totalt övriga kostnader	230 356	186 797

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	107 222	103 233
Sociala kostnader	24 661	18 676
Utbildning	3 238	0
	135 121	121 909
Totalt personalkostnader	135 121	121 909

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 324 256	1 324 208
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 324 256	1 324 208



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	158 905 002	158 905 002
Mark	39 000 000	39 000 000
Utgående anskaffningsvärden	197 905 002	197 905 002
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 365 684	- 9 041 476
Årets avskrivning på byggnader	- 1 324 256	- 1 324 208
Utgående avskrivningar	-11 689 940	-10 365 684
Utgående redovisat värde	186 215 062	187 539 318
<i>Varav</i>		
Byggnader	147 215 062	148 539 318
Mark	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	108 712 000	108 712 000
Taxeringsvärde mark	39 034 000	39 034 000
	147 746 000	147 746 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	2 746 000	2 746 000
	147 746 000	147 746 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	69 870 000	69 870 000
Summa:	69 870 000	69 870 000
Not 10. Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Malmö		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	100 295	85 444
Förutbetalda kostnader	262 511	96 790
Summa	362 806	182 234
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	757 935	1 045 589
Placeringskonto SBAB	827 223	602 704
Summa	1 585 158	1 648 293



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	42 363 000	22 909 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 300 000	40 904 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	62 663 000	63 813 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea	2027-04-21	3,02 %	20 600 000	20 900 000
Fastighetslån Nordea	Löst	4,58 %	0	22 109 000
Fastighetslån SBAB	2025-05-09	0,91 %	20 304 000	20 804 000
Fastighetslån Nordea	2025-05-12	3,19 %	21 759 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			62 663 000	63 813 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-42 363 000	-22 909 000
			20 300 000	40 904 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	130 355	65 402
Upplupna räntekostnader	186 667	236 870
Förutbetalda intäkter	388 402	400 657
Upplupna revisionsarvoden	11 900	11 700
Upplupna kostnader	90 865	96 385
Summa	808 189	811 014



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Eva-Marie Engström
Ordförande

Chris Christensen
Ledamot

Christina Jahn (Av HSB utsedd ledamot)
Ledamot

Gert Jacobsson
Ledamot

Gun Ossmer
Ledamot

Sven Bengtsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Steve Josefsson
Förtroendevald revisor

BoRevision
Afrodita Cristea
Extern revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 20:22

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander • 17.04.2025 10:40

DOCUMENT ID:

SyfeoAN0AJg

ENVELOPE ID:

BJZxjRECRke-SyfeoAN0AJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 HSB Bostadsrättsförening Gråsejen 2 på Limh
amn.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EVA-MARIE ENGSTRÖM	 Signed	17.04.2025 10:52	eID	
	Authenticated	17.04.2025 10:43	Low	
Gert Anders Jacobsson	 Signed	17.04.2025 12:10	eID	
	Authenticated	17.04.2025 12:04	Low	
CHRISTINA JAHN	 Signed	17.04.2025 12:10	eID	
	Authenticated	17.04.2025 12:10	Low	
GUN OSSMER	 Signed	17.04.2025 14:00	eID	
	Authenticated	17.04.2025 13:53	Low	
Chris Haaber Christensen	 Signed	17.04.2025 17:25	eID	
	Authenticated	17.04.2025 11:52	Low	
Sven Olov Bengtsson	 Signed	18.04.2025 11:19	eID	
	Authenticated	18.04.2025 11:17	Low	
Steve Peder Josefsson	 Signed	18.04.2025 12:04	eID	
	Authenticated	18.04.2025 12:02	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	18.04.2025 20:22	eID	
	Authenticated	18.04.2025 11:20	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gråsejen 2 på Limhamn, org.nr. 769628-1869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gråsejen 2 på Limhamn för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gråsejen 2 på Limhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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

Steve Josefsson
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 april 2025



HSB Brf Gråsejen 2 på Limhamn - RB.pdf

(106888 byte)

SHA-512: 84799877918cc4b094843b9549410cddb9175

e8045e80559873a4a6c6b44cb937c7c8166c40924da949

316f244fc48ed0c7fd646d56c2f7bde6866424ea4f3c8

Underskrifter

2025-04-17 16:44:18 (CET)



Steve Peder Josefsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-18 20:21:50 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3658e8d3eb1862d215ef323b16727adf33f7ce0c42171fb0059a25432af97083b247141fac80d5af0e258519748ab1d0af272da840f27dce8cf7af0bda569640



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

