

ÅRSREDOVISNING 2024–2025

HSB Brf Gässlingen i Vellinge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gässlingen i Vellinge med säte i Vellinge org.nr. 716406-9077 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skanör 6:137	1979-09-14	1982
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
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 579
Totalt 33 objekt		**3 579**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 6 st 3 rok, 14 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Åke Stefan Andersson	Ordförande	2020-01-23
Tommy Nordquist	Ledamot	2016-06-20
Katarina Lundquist	Ledamot	2018-01-29
Penka Lundberg	Ledamot	2022-04-25
Nils Åkerlund	Suppleant	2023-02-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Andersson (ordförande), Katarina Lundquist (ledamot), Nils Åkerlund (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Nordquist, Jan Åke Stefan Andersson, Katarina Lundquist och Penka Lundberg.

Revisorer har varit: Johanna Szepanski vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Persson (sammankallande) och Anita Axelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2% och ytterligare en höjning med +2% fr.o.m. 2026-01-01 har registrerats.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-15.

Vattenläcka

Tyvärr drabbades föreningen, och en av våra medlemmar, av en större vattenläcka från värmepannan.
Vi tvingades byta värmepannan, vilket inte var enligt den turordning vi går efter.
Att en liten vattenläcka kan få stora ekonomiska konsekvenser, gör oss alla uppmärksamma på att det finns ”vattenvarnare” att köpa. Dessa fungerar som en brandvarnare och kan vara en mycket lönsam investering (ca 500:-)

Nyplanteringar i vår gemensamma trädgård

Under våren anlade vi en större blomsterrabatt på nästad 40 m2 i områdets sydvästra hörn. Rabatten ritades av trädgårdsarkitekt Ann Hallén som även svarade för växtvalet. Frivilliga medlemmar gjorde planteringen och samtliga plantor har överlevt behandlingen. Om 1-2 år kommer den att ge hörnet ett kraftigt lyft.

Ytterligare Pannbyten

Under verksamhetsåret har vi bytt ytterligare 3 värmepannor - utöver den som byttes p.g.a. läckage enligt ovan.

Elbilsladdning

Under året har vi driftsatt sex platser för elbilsladdning. Investeringen är delfinansierat med statligt bidrag på 90 000 kronor.

Gemensamma medlemsaktiviteter

Under året har föreningen haft en adventsfest och en sommarfest som båda var välbesökta och uppskattade.
Utöver dessa arrangerade vi även en utbildning i hjärtlungräddning (HLR).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte av samtliga ventilationsaggregat och spisfläktar
2022	Byte av samtliga köksfönster i entréfasad

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Byte av ytterligare 3-5 värmepannor/år
2025-2030	Byte av ytterligare 18-24 isolerglaskasseter/år, avhängigt årlig besiktning
2025-2030	Byte av ytterligare 3-5 häng- & stuprör på förråd, avhängigt årlig besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	157	148	151	147	202
Skuldsättning, kr/kvm	3 855	3 855	3 855	4 134	4 274
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 855	3 855	3 855	4 134	4 274
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	83	68	56	71	56
Årsavgifter, kr/kvm	657	625	575	563	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	94	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	690	642	609	570	553
Nettoomsättning, tkr	2 398	2 237	2 058	2 014	1 968
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	-15	-24	42	146
Soliditet, %	16	15	15	15	14

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 möte 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 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	751 200	0	0	751 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	722 364	0	213 000	935 364
S:a bundet eget kapital, kr	**1 473 564**	**0**	**213 000**	**1 686 564**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 159 103	-14 884	-213 000	931 220
Årets resultat, kr	-14 884	14 884	120 552	120 552
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 144 219**	**0**	**-92 448**	**1 051 772**
S:a eget kapital, kr	**2 617 783**	**0**	**120 552**	**2 738 336**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 144 220
Årets resultat, kr	120 552
Reservation till underhållsfond, kr	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 051 772**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 051 772**

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	2 398 338	2 281 746
Övriga intäkter	Not 3	72 073	17 300
Summa Rörelseintäkter		**2 470 411**	**2 299 046**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 199 007	-1 113 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 379	-57 747
Personalkostnader	Not 6	-118 917	-167 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 882	-388 321
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-25 964	-73 793
Summa Rörelsekostnader		**-1 810 148**	**-1 800 534**
Rörelseresultat		**660 263**	**498 512**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 817	10 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 529	-523 495
Summa Finansiella poster		**-539 711**	**-513 396**
Resultat efter finansiella poster		**120 552**	**-14 884**
Resultat före skatt		**120 552**	**-14 884**
Årets resultat		**120 552**	**-14 884**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 524 872	15 501 850
Maskiner och andra tekniska anläggningar		83 945	95 937
Summa Materiella anläggningstillgångar		**15 608 816**	**15 597 787**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**15 609 316**	**15 598 287**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 013	5 987
Aktuell skattefordran		4 674	18 791
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 155 863	1 060 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	63 692	43 319
Summa Kortfristiga fordringar		**1 293 242**	**1 128 227**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 12	200 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		**200 000**	**400 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 493 242**	**1 528 227**
Summa Tillgångar		**17 102 559**	**17 126 514**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		751 200	751 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	935 364	722 364
Summa Bundet eget kapital		**1 686 564**	**1 473 564**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		931 220	1 159 103
Årets resultat		120 552	-14 884
Summa Fritt eget kapital		**1 051 772**	**1 144 220**
Summa Eget kapital		**2 738 336**	**2 617 784**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 796 438	13 796 438
Summa Långfristiga skulder		**13 796 438**	**13 796 438**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 389	149 107
Skatteskulder		28 093	37 958
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	72 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	421 303	452 904
Summa Kortfristiga skulder		**567 785**	**712 293**
Summa Skulder		**14 364 223**	**14 508 731**
Summa Eget kapital och skulder		**17 102 559**	**17 126 514**

Document ID 09222115557561070759 Signerat JÅSA, KL, PL, TN, JS, MN

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	660 263	498 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	414 882	388 321
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**414 882**	**388 321**
Erhållen ränta	7 472	8 700
Erlagd ränta	-529 854	-542 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**552 763**	**353 072**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-133 116	-18 384
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-160 183	128 940
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-293 299**	**110 556**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**259 464**	**463 628**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-425 911	-150 372
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-425 911**	**-150 372**
Årets kassaflöde	**-166 447**	**313 256**
Likvida medel vid årets början	**1 450 602**	**1 137 346**
Likvida medel vid årets slut	**1 284 155**	**1 450 602**

Document ID 09222115557561070759 Signerat JÅSA, KL, PL, TN, JS, MN

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	14 766 720 kr
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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 350 868	2 237 104
	El garage och p-platser	6 238	0
	Övriga primära intäkter	41 232	44 642
	Summa Bruttoomsättning	**2 398 338**	**2 281 746**
	Summa Nettoomsättning	**2 398 338**	**2 281 746**

I årsavgifter ingår kostnad för vatten. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga intäkter		
	Försäkringsersättningar	2 875	17 360
	Övriga intäkter	69 198	-60
	Summa Övriga intäkter	**72 073**	**17 300**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-146 997	-132 088
	Snö och halk-bekämpning	0	-17 063
	Reparationer	-58 302	-42 623
	Planerat underhåll	0	-81 435
	Försäkringsskador	-76 042	0
	El	-44 770	-43 198
	Vatten	-253 777	-200 372
	Sophämtning	-73 427	-77 015
	Fastighetsförsäkring	-57 711	-54 394
	Kabel-TV och bredband	-67 121	-67 193
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-332 442	-314 325
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 417	-83 829
	Summa Driftskostnader	**-1 199 007**	**-1 113 536**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-270	-576
	Administrationskostnader	-9 970	-20 816
	Extern revision	-15 400	-13 955
	Medlemsavgifter	-14 110	-14 110
	Föreningsverksamhet	-9 294	-7 351
	Övriga förvaltningskostnader	-2 335	-939
	Summa Övriga externa kostnader	**-51 379**	**-57 747**

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-58 700	-52 600
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-38 800	-37 700
	Löner och övriga ersättningar	-5 130	-57 650
	Sociala avgifter	-13 287	-16 188
	Summa Personalkostnader	**-118 917**	**-167 138**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-25 964	-73 793
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-25 964**	**-73 793**

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 614 246	20 374 232
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 081 800	1 081 800
	Årets investeringar	451 875	442 690
	Årets försäljningar/utrangeringar	-81 070	-202 675
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**22 066 851**	**21 696 047**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 194 195	-5 946 748
	Årets avskrivningar	-402 890	-376 329
	Omklassificeringar	55 106	128 882
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 541 979**	**-6 194 195**
	Utgående redovisat värde	**15 524 872**	**15 501 852**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 272 000	38 272 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 616 000	44 616 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**82 888 000**	**82 888 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	16 507 200	16 507 200
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**16 507 200**	**16 507 200**

Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 084 155	1 050 602
	Övriga fordringar	71 708	9 529
	Summa Övriga fordringar	**1 155 863**	**1 060 131**

Övriga fordringar avser skattekonto (17 168) och momsfordran (54 540).

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	715	2 370
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 977	40 949
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**63 692**	**43 319**

Övriga förutbetalda kostnader avser försäkringskostnader (19 423), UH plan kostnader (2 517), TV och bredband (16 731) och vattenkostnad (21 432).

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2025-08-31	2024-08-31
Kortfristiga placeringar		
Placeringar HSB	200 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar	**200 000**	**400 000**

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2025-08-31	2024-08-31
Fond för yttre underhåll		
Fond för yttre underhåll	935 364	722 364
Summa Fond för yttre underhåll	**935 364**	**722 364**

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,42%	2028-06-28	5 000 000	0
SBAB Bank AB	4,18%	2027-07-14	4 998 758	0
SBAB Bank AB	3,93%	2026-11-12	3 797 680	0
			13 796 438	**0**

Långfristig del	13 796 438
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,84%
Finns swap-avtal	Nej

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr. Beräknad skuld om 5 år uppgår till 13 796 438 kr.

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	0	3 418
	Inre fond	0	68 726
	Övriga kortfristiga skulder	0	180
	Summa Övriga skulder	**0**	**72 324**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	186 293	195 245
	Upplupna räntekostnader	89 150	73 475
	Övriga upplupna kostnader	145 860	184 184
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**421 303**	**452 904**

Övriga upplupna kostnader avser arvode (116 942), BoRevision (12 600), el (2 302), trädgårdsskötsel (16 920) och renhållningsavgifter (1 538).

Styrelsen har godkänt årsredovisining den 2025-10-30.
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.

Jan Åke Stefan Andersson
Ordförande

Katarina Lundqvist
Ledamot

Penka Lundberg
Ledamot

Tommy Nordquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johanna Szepanski
Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gässlingen i Vellinge, org.nr. 716406-9077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gässlingen i Vellinge 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. 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 Gässlingen i Vellinge 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

Johanna Szepanski
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Jan Åke Stefan Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 11:30:33

Katarina Lundquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-01 kl. 06:57:01

Penka Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 19:30:40

Tommy Nordquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:59:31

Johanna Szepanski
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 14:10:01

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 11:59:12

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Johanna Szepanski
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 14:10:50

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 11:58:48

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.