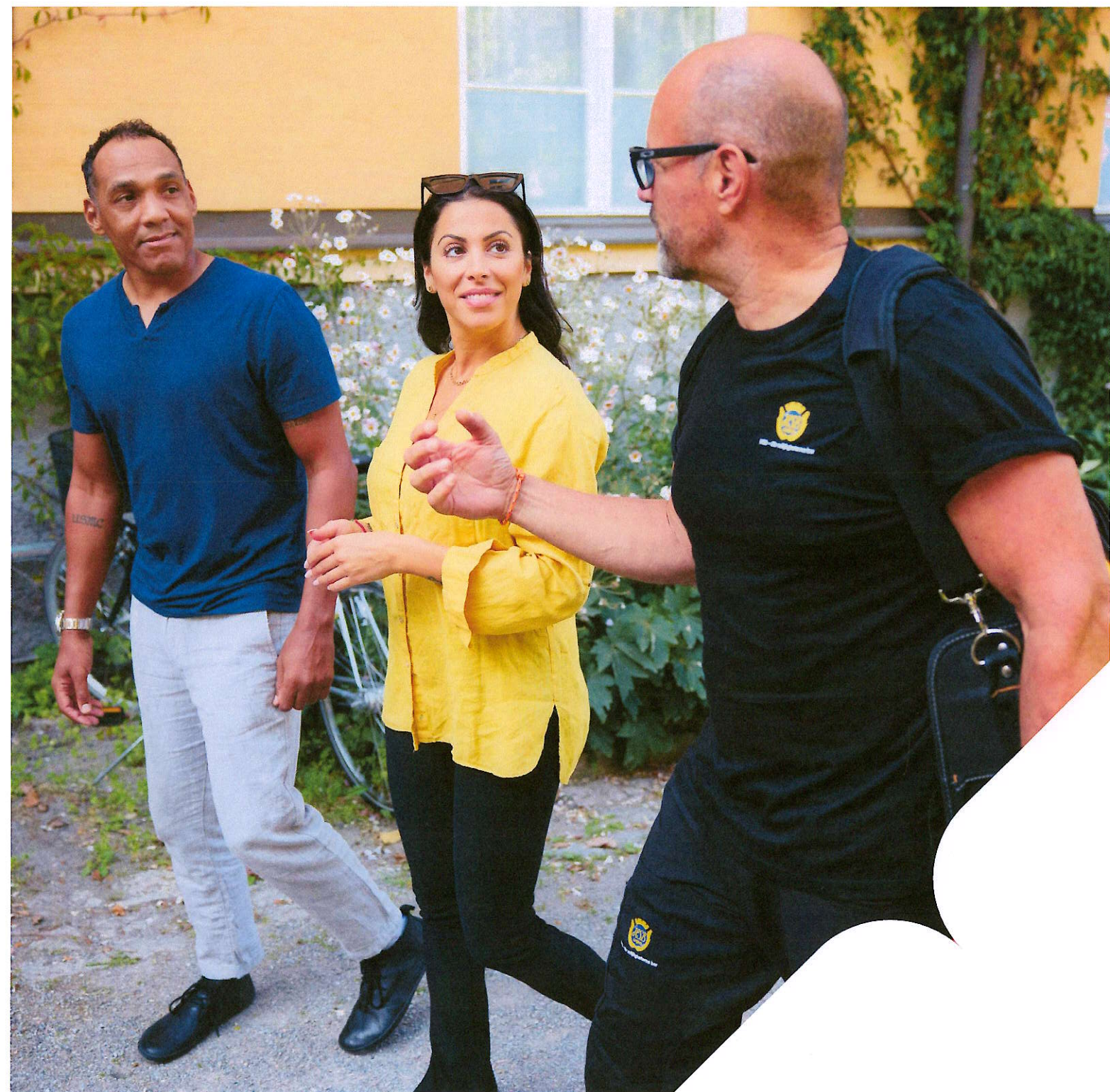




Bostadsrättsföreningen Gustavspark

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustavspark, org.nr 769634-9781, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gustavspark har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-04 och är ett privatbostadsföretag. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-29 hos Bolgsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Busa 1, Boja 1, Broka1, Blomstra 1 och Blacka 1, inklusive mark, i Helsingborgs kommun. Fastigheten har adress Blombergagatan 2-8, Blombergagatan 28-48, Snöfågelgatan 1-7, Snöfågelgatan 2-22 samt Snöfågelgatan 9-53. I fastigheten finns 53 lägenheter med en totalt bostadsyta på 5 247 kvm. Föreningen disponerar 16 gemensamma parkeringsplatser.

Föreningen är medlem i Gustavparks samfällighet med en andel på 85%.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning genomfördes av Åkermans Ingenjörbyrå under 2024/2025. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021.

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.

- OVK
- målning av panel och dörrar.
- stamspolning

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -628 120 kr. Förra året var resultatet -846 929 kr.

Under året har föreningen gjort en extra amortering på sina lån med 500 000 kr.

Föreningen har vid årets slut 1 044 744 kr på konto hos Handelsbanken.

Avgifterna höjdes med 5,6 % 1 juni 2025.

Föreningen har tecknat avtal om kollektiv bredband för samtliga medlemmar. Debitering påbörjad i december 2025.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 82. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Samuel Johansson, ordförande

Fredrik Jensen

Ulrika Carlsson

Agneta Elmqvist

Miranda Tapper

Suppleanter:

Samuel Andersson

Föreningsvald revisor har varit Andréa Åkesson, Azets Revision och Rådgivning AB

Mål för verksamheten

Föreningens övergripande målsättning är ett tryggt, trivsamt och bekymmersfritt boende med stabil avgiftsutveckling.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 365	3 092	2 870	2 361
Årets resultat, tkr	-628	-847	-393	-625
Soliditet (%)	70%	70%	70%	69%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	641	589	547	450
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8%	97,9%	99,1%	98,3%
Energikostnader, kr/kvm	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	10 499	10 727	10 955	11 088
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 499	10 727	10 955	11 088
Sparande kr/kvm	177	155	246	227
Räntekänslighet	16%	18%	20%	25%
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	22 336	29 280	-	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Uppvärmning, el och vatten ansvarar varje medlem själv för. Föreningen har ingen gemensam energikostnad för bostadsytan.

I årsavgiften är inräknat bredbandsavgift, debitering påbörjad december 2025

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total boyta på 5 247 kvm.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2025 beror på stora avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 juni 2025 med 5,6%. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	129 995 000	3 995 000	842 889	-2 302 746	-846 930
Disposition enligt stämmobeslut				-846 930	846 930
Från fond för yttre underhåll			-7 219	7 219	
Till fond för yttre underhåll			135 000	-135 000	
Årets resultat					-628 120
Vid årets slut	129 995 000	3 995 000	970 670	-3 277 457	-628 120

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat enligt fg stämma	-3 149 676,00
Årets resultat	-628 119,67
Summa till stämmans förfogande	-3 777 795,67

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	-135 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	7 219,00
Balanseras i ny räkning	-3 905 576,67

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 365 133	3 092 231
Övriga rörelseintäkter	3	40 041	65 262
Summa rörelseintäkter		3 405 174	3 157 493
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	4	-549 870	-638 861
Övriga externa kostnader	5	-130 226	-142 340
Personalkostnader och arvoden	6	-79 962	-70 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 552 830	-1 552 830
Summa rörelsekostnader		-2 312 888	-2 404 555
Rörelseresultat		1 092 286	752 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 697	51 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 738 103	-1 651 345
Summa finansiella poster		-1 720 406	-1 599 868
Resultat efter finansiella poster		-628 120	-846 930
Resultat före skatt		-628 120	-846 930
Årets resultat		-628 120	-846 930

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		184 694 816	186 247 646
Summa materiella anläggningstillgångar		184 694 816	186 247 646
Summa anläggningstillgångar		184 694 816	186 247 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		703	-
Övriga fordringar		402	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 455	157 840
Summa kortfristiga fordringar		260 560	158 238
<i>Kassa och bank</i>	8	1 722 975	2 032 713
Summa omsättningstillgångar		1 983 535	2 190 951
SUMMA TILLGÅNGAR		186 678 351	188 438 597

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		133 990 000	133 990 000
Fond för yttre underhåll		970 670	842 889
Summa bundet eget kapital		134 960 670	134 832 889
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 277 457	-2 302 746
Årets resultat		-628 120	-846 930
Summa fritt eget kapital		-3 905 577	-3 149 676
Summa eget kapital		131 055 093	131 683 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	26 187 000	28 470 620
Summa långfristiga skulder		26 187 000	28 470 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		28 902 620	27 815 000
Leverantörsskulder		64 808	25 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468 830	444 442
Summa kortfristiga skulder		29 436 258	28 284 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 678 351	188 438 597

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-628 120	-846 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 552 830	1 552 830
	<u>924 710</u>	<u>705 900</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	924 710	705 900
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-102 322	-42 511
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 874	157 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886 262	821 096
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 196 000	-1 196 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 196 000	-1 196 188
Årets kassaflöde	-309 738	-375 092
Likvida medel vid årets början	2 032 713	2 407 805
Likvida medel vid årets slut	1 722 975	2 032 713

Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Erhållen ränta	17 697	51 477
Erlagd ränta	-1 595 633	-1 651 345
	<u>-1 577 936</u>	<u>-1 599 868</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	%
-Byggnader	Rak	1 %
-Inventarier	Rak	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 358 081	3 092 231
Bredbandsavgift	7 052	-
Summa	3 365 133	3 092 231

I årsavgifter ingår ingen el, värme eller vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	40 041	65 262
Summa	40 041	65 262

I övriga intäkter ingår vidarefakturerings till medlemmar för t ex filter. Kostnaden för dessa finns under löpande underhåll.

Not 4 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsservice	360 902	357 466
Försäkring	71 151	80 852
Kommunikation	8 957	-
Löpande underhåll	101 641	93 554
Planerat underhåll	7 219	106 989
Summa	549 870	638 861

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	124 066	136 180
Medlemsverksamhet	6 160	6 160
Summa	130 226	142 340

Not 6 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	61 701	53 436
Sociala avgifter	18 261	17 088
Summa	79 962	70 524

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	155 283 000	155 283 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	155 283 000	155 283 000
Ingående ackumulerad avskrivningar	-7 787 354	-6 234 524
Årets avskrivningar	-1 552 830	-1 552 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 340 184	-7 787 354
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	38 752 000	38 752 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	184 694 816	186 247 646

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	68 264 000	36 464 000	104 728 000
Summa	68 264 000	36 464 000	104 728 000

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 044 775	854 513
SBAB	678 200	1 178 200
Summa	1 722 975	2 032 713

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,78 %	2029-03-01	2029-03-01	13 356 500	13 988 500
Stadshypotek	3,72 %	2026-03-01	2026-03-01	14 209 872	14 341 872
Stadshypotek	3,72 %	2026-03-01	2026-03-01	14 260 748	14 392 748
Stadshypotek	2,55 %	2027-03-01	2027-03-01	13 262 500	13 562 500
Summa				55 089 620	56 285 620
Avgår kortfristig del				-28 902 620	-27 815 000
Varav långfristig del				26 187 000	28 470 620

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 51,6 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	59 950 000	59 950 000
Ställda säkerheter	59 950 000	59 950 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter
Helsingborg,

Samuel Johansson

Fredrik Jensen

Ulrika Carlsson

Agneta Elmqvist

Miranda Tapper

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Azets Revision och Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574838233

Dokument

924 Gustavspark årsredovisning 2025 digi sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2026-04-08 15:31:55 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-04-14 08:54:04 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Samuel Johansson (SJ)
sj22@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN SAMUEL JOHANSSON"
Signerade 2026-04-08 16:41:52 CEST (+0200)

Agneta Elmqvist (AE)
agneta.elmqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA ELMKVIST"
Signerade 2026-04-10 09:22:28 CEST (+0200)

Frederik Jensen (FJ)
knokke0@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK JENSEN"
Signerade 2026-04-13 09:40:49 CEST (+0200)

Martina Ulrik Carlsson (MUC)
ulrikacarlsson85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrika Martina Carlsson"
Signerade 2026-04-08 16:57:54 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574838233

Miranda Tapper (MT)
mirandatapper1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Miranda Anneli Tapper"
Signerade 2026-04-08 21:19:10 CEST (+0200)

Andrea Åkesson (AA)
andrea.akesson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉA ÅKESSON"
Signerade 2026-04-14 08:54:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustavspark, org.nr 769634-9781.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustavspark för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustavspark för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 193.44.xxx.xxx

2026-04-14 06:53:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne