



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2021



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# GUNNAREGÅRDEN



Styrelsen för HSB Brf Gunnaregården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1966. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Milano 26 med adress Fågelvägen 14 A-B, vilken innehåller 18 lägenheter, varav föreningen äger en 1-rumslägenhet som hyrs ut, och 6 lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 519 kvm. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Milano 26, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 augusti 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 Juni 2021.

Styrelsens sammansättning under året.

| <i>Ordinarie</i> | <i>styrelseledamöter</i> | Vald år | Antal år  |
|------------------|--------------------------|---------|-----------|
| Ordförande       | Benny Johansson          | 2021    | 1         |
| Sekreterare      | Tilda Hansson            | 2020    | 2         |
| Ledamot          | Gert Andersson           | 2021    | 2         |
| Ledamot          | David Magnusson          | 2021    | 1, Avgått |
| Ledamot          | Daniela Antonieva        | 2021    | 1         |
| Utsedd av HSB    | Malin Brattefelt         |         |           |

I tur att avgå är Benny Jonasson och Daniela Antonieva.



Firmatecknare är Benny Jonasson, Tilda Hansson och Daniela Antonieva, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 sammanträden.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 16 500 kr.

**Ordinarie revisorer**

Afrodita Cristea av föreningen vald revisor samt revisor från  
BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stadgenlig besiktning av fastigheten är utförd

Leverantörer:

Landskrona energi, Fjärrvärme

Landskrona energi, El

Skånska energi, El

Tele2/Comhem, Tv

Stena recycling, Avfall

NSVA, Vatten

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 23. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25, varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

**Föreningens ekonomi**

Årsavgifterna höjdes under 2021 med 2 % och uppgick till i genomsnitt 734 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2022 kommer att uppgå till 748 kr/kvm bostadslägenhetsyta,

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 135 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 160 000 kronor.



| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>     | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                  | 1 119       | 1 081       | 1 063       | 1 044       | 1 046       |
| Resultat efter avskrivningar     | 232         | -9          | 316         | 353         | 117         |
| Årets resultat                   | 102         | -141        | 292         | 349         | 111         |
| Eget kapital                     | 2 735       | 2 634       | 2 774       | 2 482       | 2 133       |
| Balansomslutning                 | 11 062      | 11 112      | 11 802      | 3 099       | 2 741       |
| Soliditet (%)                    | 25          | 24          | 24          | 80          | 78          |
| *Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2 | 734         | 720         | 706         | 692         | 692         |
| Fond för yttre underhåll         | 1 287       | 1 250       | 1 418       | 1 197       | 1 066       |

\* Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

|  | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|--|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 165 575                       | 1 250 444                   | 1 358 180                      | -140 569                  | <b>2 633 630</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                               | 36 365                      | -176 934                       | 140 569                   | <b>0</b>         |
| Årets resultat                             |                               |                             |                                | 101 540                   | <b>101 540</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>165 575</b>                | <b>1 286 809</b>            | <b>1 181 246</b>               | <b>101 540</b>            | <b>2 735 170</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 181 246        |
| årets vinst      | 101 540          |
|                  | <b>1 282 786</b> |

disponeras så att

|  |                  |
|--|------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad | 0                |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond                    | 59 000           |
| i ny räkning överföres                                     | 1 223 786        |
|  | <b>1 282 786</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettomsättning  | 2          | 1 118 783                         | 1 080 924                         |
| Övriga rörelseintäkter  | 3          | 119                               | 12 648                            |
|   |            | <b>1 118 902</b>                  | <b>1 093 572</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Reparationer  | 4          | -39 375                           | -32 167                           |
| Planerat underhåll  | 5          | 0                                 | -45 635                           |
| Driftskostnader   | 6          | -493 041                          | -494 775                          |
| Övriga kostnader  | 7          | -106 248                          | -110 318                          |
| Personalkostnader   | 8          | -18 429                           | -21 289                           |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -229 328                          | -398 136                          |
|   |            | <b>-886 421</b>                   | <b>-1 102 320</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>232 481</b>                    | <b>-8 748</b>                     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 9          | 302                               | 2 155                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10         | -131 243                          | -133 976                          |
|   |            | <b>-130 941</b>                   | <b>-131 821</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>101 540</b>                    | <b>-140 569</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>101 540</b>                    | <b>-140 569</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>101 540</b>                    | <b>-140 569</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 11         | 10 603 663        | 10 832 991        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 12         | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13         | 0                 | 0                 |
|  |            | <b>10 603 663</b> | <b>10 832 991</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav   | 14         | 500               | 500               |
|  |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>10 604 163</b> | <b>10 833 491</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 11 454            | 11 454            |
| Övriga fordringar  | 15         | 427 697           | 248 933           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 16         | 19 107            | 18 610            |
|  |            | <b>458 258</b>    | <b>278 997</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>458 258</b>    | <b>278 997</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>11 062 421</b> | <b>11 112 488</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 17         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 165 575           | 165 575           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 286 809         | 1 250 444         |
|  |            | <b>1 452 384</b>  | <b>1 416 019</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 181 246         | 1 358 180         |
| Årets resultat                               |            | 101 540           | -140 569          |
|  |            | <b>1 282 786</b>  | <b>1 217 611</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 735 170</b>  | <b>2 633 630</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 18         |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 7 975 000         | 7 680 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 975 000</b>  | <b>7 680 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18         | 160 000           | 615 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 26 104            | 25 660            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 2 493             | 4 317             |
| Övriga skulder                               | 19         | 6 879             | 8 479             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 156 775           | 145 402           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>352 251</b>    | <b>798 858</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>11 062 421</b> | <b>11 112 488</b> |





## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

|              |        |
|--------------|--------|
| Byggnaden:   | 2,03%  |
| Inventarier: | 20,00% |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 459 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 692 045 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning  
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                  | 2021             | 2020             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler, ej moms   | 111 456          | 105 964          |
| Hysesintäkter p-platser, ej moms | 10 584           | 10 416           |
| Årsavgifter bostäder             | 976 932          | 957 732          |
| Uthyrningstillägg, ej moms       | 14 340           | 9 246            |
| Överlåtelseavgift                | 3 570            | 2 366            |
| Pantförskrivningsavgift          | 1 901            | 946              |
| Hysesbortfall lokaler, ej moms   | 0                | -5 746           |
|                                  | <b>1 118 783</b> | <b>1 080 924</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|   | 2021       | 2020          |
|---|------------|---------------|
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 0          | 12 248        |
| Öresavrundning                            | -1         | 0             |
| Påminnelseavgift                          | 120        | 400           |
|   | <b>119</b> | <b>12 648</b> |

**Not 4 Reparationer**

|                     | 2021          | 2020          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Reparation bostäder | 39 375        | 32 167        |
|                     | <b>39 375</b> | <b>32 167</b> |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                      | 2021     | 2020          |
|----------------------|----------|---------------|
| Planerat UH bostäder | 0        | 45 635        |
|                      | <b>0</b> | <b>45 635</b> |

*B*

### Not 6 Driftskostnader

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Städ                                   | 34 776         | 42 465         |
| Snörenhållning                         | 2 150          | 0              |
| Fastighetskötsel, Grundavtal           | 61 436         | 60 020         |
| Planerat UH bostäder                   | 0              | 45 635         |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 30 447         | 46 675         |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | 172 253        | 157 211        |
| Vatten                                 | 68 553         | 71 064         |
| Sophämtning                            | 63 897         | 58 698         |
| Fastighetsförsäkringar                 | 16 290         | 15 985         |
| Kabel-TV                               | 9 288          | 9 245          |
| Fastighetsskatt                        | 33 952         | 33 412         |
|  | <b>493 042</b> | <b>540 410</b> |

### Not 7 Övriga kostnader

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                           | 759            | 2 085          |
| Kontorsmateriel och trycksaker                 | 244            | 45             |
| Telefon  | 4 227          | 5 076          |
| Postbefordran                                  | 636            | 486            |
| Revisionsarvoden                               | 13 888         | 12 175         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 63 468         | 63 468         |
| Överlåtelseavgift                              | 3 570          | 2 366          |
| Pantförskrivningsavgift                        | 1 906          | 1 418          |
| Konsultarvoden                                 | 6 501          | 9 194          |
| Bankkostnader                                  | 855            | 2 210          |
| Föreningsstämma/styrelsemöte                   | 0              | 825            |
| Medlemsavgift HSB                              | 9 400          | 9 400          |
| Övriga kostnader, avdragsgilla                 | 0              | 1 570          |
| Datakommunikation                              | 794            | 0              |
|  | <b>106 248</b> | <b>110 318</b> |

### Not 8 Anställda och personalkostnader

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. |               |               |
| <b>Arvoden och andra ersättningar</b>                                       |               |               |
| Styrelsearvode  | 16 500        | 18 300        |
|   | <b>16 500</b> | <b>18 300</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>  |               |               |
| Sociala avgifter på arvoden   | 1 929         | 2 989         |
|   | <b>1 929</b>  | <b>2 989</b>  |
| <b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>                   | <b>18 429</b> | <b>21 289</b> |

**Not 9 Ränteintäkter**

|                    | <b>2021</b> | <b>2020</b>  |
|--------------------|-------------|--------------|
| Ränteintäkter bank | 302         | 2 155        |
|                    | <b>302</b>  | <b>2 155</b> |

**Not 10 Räntekostnader**

|                              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader på bankkulder | 131 240        | 133 976        |
|                              | <b>131 240</b> | <b>133 976</b> |

**Not 11 Byggnader och mark**

|   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 537 258        | 3 112 201         |
| Omklassifiering från pågående arbete            |                   | 10 080 157        |
| Utrangering                                     |                   | -655 000          |
| Mark  | 139 656           | 139 656           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 676 914</b> | <b>12 677 014</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 844 023        | -2 100 887        |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                   | 655 000           |
| Årets avskrivningar                             | -229 228          | -398 136          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 073 251</b> | <b>-1 844 023</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 603 663</b> | <b>10 832 991</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 9 203 000         | 9 203 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 3 510 000         | 3 510 000         |
|   | <b>12 713 000</b> | <b>12 713 000</b> |

Brandförsäkringsvärde:Fullvärde

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 10 898            | 10 898            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 898</b>     | <b>10 898</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -10 898           | -10 898           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 898</b>    | <b>-10 898</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |



**Not 13 Pågående arbete**

|   | 2021-12-31 | 2020-12-31         |
|---|------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 5 438 015          |
| Årets tillkommande                              | 0          | 4 642 142          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>10 080 157</b>  |
| Omklassificeringar                              | 0          | -10 080 157        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>0</b>   | <b>-10 080 157</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>           |

Pågående arbete med att byta stammar klart under våren 2020, aktiverat 2020

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| Andelar HSB                                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                       | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrätter i lager | 15 000         | 15 000         |
| Skattekonto           | 6              | 0              |
| Avräkningskonto HSB   | 412 691        | 233 933        |
|                       | <b>427 697</b> | <b>248 933</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|  | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 107        | 18 610        |
|  | <b>19 107</b> | <b>18 610</b> |

**Not 17 Förändring av eget kapital**

|  | Inbetalda<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 165 575               | 1 250 444           | 1 358 180              | -140 569          | <b>2 633 630</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       | 36 365              | -176 934               | 140 569           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                             |                       |                     |                        | 101 540           | <b>101 540</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>165 575</b>        | <b>1 286 809</b>    | <b>1 181 246</b>       | <b>101 540</b>    | <b>2 735 170</b> |

### Not 18 Långfristiga skulder

160 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 160 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 335 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

|  | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 160 000          | 615 000          |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år |                  | 0                |
| Beräknad skuld som förfaller efter 5 år  | 7 975 000        | 7 680 000        |
|  | <b>8 135 000</b> | <b>8 295 000</b> |

### Not 19 Övriga skulder

|                              | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt        | 4 950        | 5 490        |
| Lagstadgade sociala avgifter | 1 929        | 2 989        |
| Övriga fonder/avsättningar   | 0            | 0            |
|                              | <b>6 879</b> | <b>8 479</b> |

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

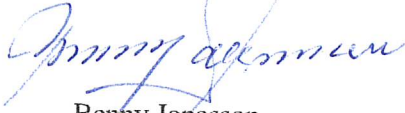
|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter          | 94 789         | 86 957         |
| Upplupna räntekostnader                      | 22 282         | 22 415         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 39 704         | 36 029         |
|  | <b>156 775</b> | <b>145 401</b> |

### Not Eventualförpliktelser

### Not Ställda säkerheter

|                     | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------|------------------|------------------|
| Företagsinteckning  | 8 850 000        | 8 850 000        |
| Varav i eget förvar | 0                | 0                |
|                     | <b>8 850 000</b> | <b>8 850 000</b> |


Landskrona den 20/3 - 2022



Benny Jonasson  
Ordförande



Malin Brattefelt



Gert Andersson



Daniela Antonnieva

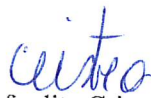


Tilda Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 - 2022



Camilla Bakklund  
BoRevision Sverige AB  
Av HSB riksförbund utsedd Revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gunnaregården i Landskrona, org.nr. 744000-0615

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunnaregården i Landskrona för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

### Revisom 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 Gunnaregården i Landskrona för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 24/3-2022



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor



## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**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.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor