

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Beritta Gurris i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Beritta Gurris i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-0000 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beritta Gurris 12	1980-12-11	1985
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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	41
23	garageplatser	537
42	p-platser	525
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 027
1	samlingslokal	68
Totalt 148 objekt		**8 198**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 32 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Charlotte Barkenhammar	Ordförande	2023-09-29	2025-09-19
Hans Ahlström	Ordförande	2025-09-19	
Hans Ahlström	Ledamot	2019-10-21	
Bertil Ögren	Ledamot	2023-09-29	
Anne-Marie Bjerkner	Ledamot	2025-10-02	
Siri Ann-Christin Persson	Ledamot	2021-10-02	
Anna Horn	Ledamot	2018-12-03	2025-09-19
Heléne Giordano	Ledamot	2025-09-25	
Johan Anders Mårtensson	Ledamot	2024-09-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Ahlström, Ann-Christin Persson och Johan Mårtensson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Charlotte Barkenhammar, Ann-Christin Persson, Hans Ahlström och Johan Mårtensson.

Revisorer har varit: Stefan Hällbom, Bengt Palmqvist valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Dahlqvist (sammankallande), Per-Olof Bengtsson samt Liridon Kalludra, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-09-17. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar och två fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +5%.

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 2026-04-22.

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.
Senast stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2026-04-21

Ekonomi
Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +5%. Även parkerings- och garageplatser höjdes med samma storleksordning.

Elpriset ökade från 1,83 till 2,30 kr/kWh fr. o. m. 2026-02-01.
Höjningen av tomträttsavgälden slog igenom med full kraft 2026-01-01 och består oförändrad under tio år.
Vid årsstämman framkom att många medlemmar var bekymrade över avgiftshöjningarna de senaste åren. Styrelsen kallade därför till ett välbesökt informationsmöte på Kockum Fritid där man redogjorde för nödvändiga åtgärder som anpassning till en föränderlig omvärld. Informationen ökade förståelsen för föreningens situation och mottogs väl av medlemmarna.

Åtgärder under räkenskapsåret
• Bastuutrymmet har fått en uppfräschning inklusive nya duschar
• Genomlysning av våra avloppsstammar som visade på behov av relining, dvs nya rör inuti befintliga ledningar
• Solpanelerna på taken har tvättats och fågelsäkrats så att fåglor inte kan häcka under panelerna.
• Glasöverbyggnaden mellan husen 3 C och 3 D har renoverats
• Hissarnas nödtelefoner har anpassats till modern 4G-teknik
• Vi firade föreningens 40-årsjubileum på Plattan med stor anslutning av medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av hissar 2013, 2014 och 2015
Övergång från gas till fjv 2015
Målning och tätning av våra tak 2016
Renovering av garagebjälklag och ny utformning av uteplatsen ovanpå detta , den s.k. Plattan, 2019 - 2020
Renovering av muren runt vår tomt 2023
Utbyte av lampor och lysrör till LED.lampor 2023
Installation av solceller på våra tak 2023
Installation av nya ventilationsfläktar 2024
Installation av återvinningsbatteri till takfläktarna 2024

Fastighetstaxeringsbeslut 2025
Det nya taxeringsvärdet för lokaler blev orimligt hög taxerat och styrelsen har begärt om omprövning. Taxeringsvärde för lokaler i not 3 har inte tagits enligt det nya taxeringsbeviset.

Större åtgärder under de närmaste 5 åren:
Relining av avloppsstammar kommer att genomföras under det närmaste året. En del av budgeterad kostnad 9 Mkr kommer att lånefinansieras.

Styrelsens slutord
Styrelsen tackar för förtroendet att under året ha fått leda förningen och förvalta dess medel och överlämnar årsredovisningen till stämman för behandling.

Medlemsinformation
Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	152	230	210	231	300
Skuldsättning, kr/kvm	2 769	3 076	3 437	3 569	3 702
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 230	3 359	3 487	3 620	3 756
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	181	177	200	197	174
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	990	903	826	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	930	952	1 030	897	885
Nettoomsättning, tkr	7 611	7 256	7 001	6 353	6 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	321	140	290	423	542
Soliditet, %	34	33	32	30	29

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	2 880 997	0	0	2 880 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 345 813	0	117 375	1 463 188
S:a bundet eget kapital, kr	**4 226 810**	**0**	**117 375**	**4 344 185**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 532 756	139 764	-117 375	7 555 145
Årets resultat, kr	139 764	-139 764	320 532	320 532
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 672 520**	**0**	**203 157**	**7 875 677**
S:a eget kapital, kr	**11 899 330**	**0**	**320 532**	**12 219 862**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 290 625 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	7 672 520
Årets resultat, kr	320 532
Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	290 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 875 677**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**7 875 677**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 611 103	7 296 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 948	10 594
Summa Rörelseintäkter		**7 626 051**	**7 306 906**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 304 681	-4 895 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 943	-111 902
Personalkostnader	Not 6	-214 681	-201 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-876 202	-1 030 027
Summa Rörelsekostnader		**-6 555 506**	**-6 238 446**
Rörelseresultat		**1 070 545**	**1 068 460**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 724	49 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-781 737	-978 153
Summa Finansiella poster		**-750 013**	**-928 696**
Resultat efter finansiella poster		**320 532**	**139 764**
Resultat före skatt		**320 532**	**139 764**
Årets resultat		**320 532**	**139 764**

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	32 310 287	33 186 489
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	41 250	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**32 351 537**	**33 186 489**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**32 352 037**	**33 186 989**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 246	9 295
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 618 274	1 372 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	521 763	518 268
Summa Kortfristiga fordringar		**2 142 284**	**1 899 657**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 872 228	0
Summa Kortfristiga placeringar		**1 872 228**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 050	1 383 352
Summa Kassa och bank		**1 050**	**1 383 352**
Summa Omsättningstillgångar		**4 015 561**	**3 283 009**
Summa Tillgångar		**36 367 598**	**36 469 999**

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 880 997	2 880 997
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 463 188	1 345 813
Summa Bundet eget kapital		**4 344 185**	**4 226 810**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 555 145	7 532 756
Årets resultat		320 532	139 764
Summa Fritt eget kapital		**7 875 677**	**7 672 520**
Summa Eget kapital		**12 219 862**	**11 899 330**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 776 257	4 242 504
Summa Långfristiga skulder		**10 776 257**	**4 242 504**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 924 033	19 357 786
Leverantörsskulder		506 160	206 655
Skatteskulder		49 183	16 046
Övriga kortfristiga skulder		0	7 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	892 103	740 370
Summa Kortfristiga skulder		**13 371 479**	**20 328 165**
Summa Skulder		**24 147 736**	**24 570 669**
Summa Eget kapital och skulder		**36 367 598**	**36 469 999**

Kassaflödesanalys

	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 070 545	1 068 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	876 202	1 030 027
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**876 202**	**1 030 027**
Erhållen ränta	31 725	49 434
Erlagd ränta	-786 045	-983 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 192 427**	**1 164 113**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	469 831	-331 071
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	481 376	101 502
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**951 207**	**-229 569**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 143 634**	**934 544**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-41 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-41 250**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-900 000	-860 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-900 000**	**-860 000**
Årets kassaflöde	**1 202 384**	**74 544**
Likvida medel vid årets början	**2 259 574**	**2 185 030**
Likvida medel vid årets slut	**3 461 958**	**2 259 574**

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	29 905 468 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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 949 736	6 628 908
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	192 285	233 350
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	82 620	82 620
Hyror garage och parkeringsplatser	312 575	300 010
Hyror förbrukningsbaserad	12 893	7 222
Hyror övrigt	6 400	1 700
Övriga intäkter	55 470	42 502
Summa Bruttoomsättning	**7 611 978**	**7 296 312**
Hyresbortfall	-875	0
Summa	**-875**	**0**
Summa Nettoomsättning	**7 611 103**	**7 296 312**

I årsavgiften ingår värme, vatten och el debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	14 948	10 594
Summa Övriga rörelseintäkter	**14 948**	**10 594**

Not 4	Driftskostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 039 585	-943 276
	Snö och halk-bekämpning	-52 954	0
	Reparationer	-536 575	-466 333
	Planerat underhåll	-290 625	-594 300
	Försäkringsskador	0	-45 058
	El	-415 621	-482 867
	Uppvärmning	-750 121	-578 762
	Vatten	-321 639	-295 023
	Sophämtning	-94 763	-70 021
	Fastighetsförsäkring	-111 073	-108 758
	Kabel-TV och bredband	-130 469	-137 544
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 234	-147 034
	Tomträttsavgäld	-1 377 130	-1 021 203
	Övriga driftkostnader	-4 890	-4 890
	Summa Driftskostnader	**-5 304 681**	**-4 895 068**

Tomträttsavgäld 1 377 130 efter 2025-01-01.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 318
	Administrationskostnader	-60 471	-33 035
	Extern revision	-14 795	-16 075
	Konsultkostnader	-3 750	-2 875
	Medlemsavgifter	-34 030	-34 030
	Föreningsverksamhet	-39 589	-15 716
	Övriga förvaltningskostnader	-7 307	-2 853
	Summa Övriga externa kostnader	**-159 943**	**-111 902**

I administrationskostnader ingår servicekostnader för fördelningsmätning, överlåtelse, pant, inkasso och kontorsmaterial.

Not 6	Personalkostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-147 000	-147 000
	Revisionsarvode	-19 480	-19 480
	Övriga arvoden	-15 972	-10 648
	Sociala avgifter	-32 229	-24 321
	Summa Personalkostnader	**-214 681**	**-201 449**

Not 7	Byggnader och mark	2026-04-30	2025-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 810 392	53 810 392
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 065 000	1 065 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**54 875 392**	**54 875 392**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-21 688 903	-20 658 875
	Årets avskrivningar	-876 202	-1 030 027
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-22 565 105**	**-21 688 903**
	Utgående redovisat värde	**32 310 287**	**33 186 489**

Taxeringsvärde	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	739 000	739 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**171 739 000**	**169 739 000**

Ställda säkerheter	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Fastighetsinteckning	41 748 000	41 748 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**41 748 000**	**41 748 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2026-04-30	2025-04-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	41 250	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**41 250**	**0**

Pågående projekt avser relining, kostnad ca 9 mkr och färdig under 2027.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-04-30	2025-04-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2026-04-30	2025-04-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 588 680	876 221
	Övriga fordringar	29 594	495 873
	Summa Övriga fordringar	**1 618 274**	**1 372 094**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-04-30	2025-04-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	496	497
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	521 268	517 771
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**521 763**	**518 268**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2026-04-30	2025-04-30
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 872 228	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 872 228**	**0**

Not 13	Fond för yttre underhåll	2026-04-30	2025-04-30
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	1 463 188	1 345 813
	Summa Fond för yttre underhåll	**1 463 188**	**1 345 813**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2026-04-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,51%	2027-01-30	3 389 740	0
Stadshypotek AB	2,68%	2029-03-01	1 891 257	0
Stadshypotek AB	2,80%	2028-07-30	9 785 000	900 000
Stadshypotek AB	2,90%	2026-09-01	4 242 504	0
Stadshypotek AB	3,00%	2027-04-30	3 391 789	0
			22 700 290	**900 000**

Långfristig del	10 776 257
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 024 033
Kortfristig del	11 924 033
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

11 924 033 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulder 900 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 18 200 290 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2026-04-30 2025-04-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	635 232	597 215
Upplupna räntekostnader	27 787	32 095
Övriga upplupna kostnader	229 084	111 060
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**892 103**	**740 370**

Styrelsen har godkänt årsredovisning den 2026-06-15.
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.

Heléne Giordano

Hans Ahlström

Johan Mårtensson

Anne-Marie Bjerkner

Ann-Christin Persson

Bertil Ögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bengt Palmqvist
Av föreningen vald revisor

Stefan Hällbom
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Beritta Gurris i Malmö, org.nr. 716407-0000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Beritta Gurris i Malmö för räkenskapsåret 20250501-20260430.

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 30 april 2026 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Bostadsrättsförening Beritta Gurris i Malmö för räkenskapsåret 20250501-20260430 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Palmqvist
Av föreningen vald revisor

Stefan Hällbom
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Beritta Gurris i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557580954301***

Hans Ahlström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 11:43:25

Heléne Giordano
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 10:54:05

Johan Anders Mårtensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-16 kl. 21:35:47

Anne-Marie Bjerkner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 21:35:04

Siri Ann-Christin Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 16:06:40

Bertil Ögren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 10:06:56

Bengt Palmqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 08:20:17

Nils Stefan Hällbom
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 15:44:31

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-26 kl. 12:35:33

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Beritta Gurris i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557581194448***

Bengt Palmqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 08:17:31

Nils Stefan Hällbom
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 15:40:32

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-26 kl. 12:35:18

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.