



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
GERTRUD
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gertrud i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 2 december 2020 kl. 18.00.

Lokal: Föreningsrummet Båstadsgatan 18A

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande.

HSB Brf Gertrud i Malmö
Org.nr 746000-5692

Styrelsen för HSB Brf Gertrud i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gertrud i Malmö
Org nr 746000-5692
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-09-01 - 2021-08-31
föreningens 62:a verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Kraften 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 34A i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis/Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	7	143,5
2	32	1874,0
3	3	192,0
4	4	384,0
5	4	382,0
Lokaler, bostadsrätt	1	41,5
Lokaler, hyresrätt	1	61,0
Garage	19	
Parkeringsplatser	4	
Total lägenhetsyta	2975,5	kvm
Total lokalyta	102,5	kvm.
Lägenheternas medelyta	59,5	kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2018/19

Asfalterat körbana och lagat/putsat murar vid inkörsel till garaget.
Installerat brandlarm i källare och tvättstugor.
Sanerat tidigare bilverkstad i fastigheten.

2019/20

Slutfört renovering av bilverkstad till affärslokal.
Målning utvändigt samt funktionskontroll av alla fönster i fastigheten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2019.
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Håkan Fröberg
Vice ordförande	Ditte Nielsen
Sekreterare	Mattias Persson
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson
Suppleant	Rikard Ternestål
Suppleant	Adrian Kautsky

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är suppleanterna Rikard Ternestål och Adrian Kautsky. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Styrelsens ordinarie stämموvalda ledamöter.

Revisorer

Stefan Welander som revisor, Lionell Rieloff som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Emma Waller och Lionel Rieloff.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ditte Nielsen och Martin Persson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning utvändigt samt funktionskontroll av alla fönster i fastigheten.

För att kunna hyra ut f.d. bilverkstaden till annan affärsverksamhet fortsatte och slutfördes renovering av lokalen. Lokalen är nu uthyrd från 1 september 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-08-13. Vid besiktningen framkom en del mindre felaktigheter som rättats till.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2020/21: Kontroll och vid behov byte av värmeledningar, radiatorer samt ventiler. I nuläget inget problem med ledningar och radiatorer.

Installation av system för styrning av värmefördelning av fastigheten.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel eller vid behov lån.

Övrigt

Den renoverade fd Bilverkstaden är uthyrd från 1 september 2020.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 667 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget behov för avgiftsökning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 254 954 kr. Amortering har skett med 15 000 kr under året och ett nytt lån har tagits, 500 000 kr.

Extrastämma

Ingen extrastämma hölls under året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Kan inte se några sådana.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	2 207	2 151	2 238	2 129	2 091
Rörelsens kostnader	-1 884	-2 367	-2 283	-1 971	-1 922
Finansiella poster, netto	-49	-44	-44	-42	-54
Årets resultat	274	-259	-89	116	116
Likvida medel & fin placeringar	932	781	719	2 291	1 146
Skulder till kreditinstitut	4 255	3 770	3 770	3 770	1 270
Fond för yttre underhåll	506	507	825	1 155	1 192
Balansomslutning	7 944	7 199	7 305	7 964	4 938
Fastigheters taxeringsvärde	37 751	37 751	26 497	26 497	26 497
Soliditet (%)	42	42	45	15	19
Räntekostnad kr/kvm	16	15	15	1 215	427
Låneskuld kr/kvm	1 382	1 215	1 215	1 215	427
Avgift kr/kvm	667	648	635	625	617

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 000	0	507 366	2 596 512	-259 238	3 034 640
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond	0		-272 625	272 625		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond	0		271 000	-271 000		0
öresutjämning			-1			-1
Disposition av föregående års resultat:				-259 238	259 238	0
Utdelning					0	0
Årets resultat					274 382	274 382
Belopp vid årets utgång	190 000	0	505 740	2 338 899	274 382	3 309 021

CB

HSB Brf Gertrud i Malmö
Org.nr 746000-5692

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 338 899
årets vinst	274 382
	2 613 281
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 613 281
	2 613 281

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

efB

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 207 101	2 141 339
Övriga intäkter	3	0	10 144
		2 207 101	2 151 483
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-80 828	-298 785
Planerat underhåll	5	-272 625	-555 866
Fastighetsavgift/skatt		-84 960	-82 360
Driftskostnader	6	-902 433	-918 081
Övriga kostnader	7	-206 102	-211 987
Personalkostnader	8, 9	-131 522	-126 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 493	-173 654
		-1 883 963	-2 366 816
Rörelseresultat		323 138	-215 333
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 119	1 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 875	-45 035
		-48 756	-43 904
Årets resultat		274 382	-259 238

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	6 975 897	6 385 390
Pågående nyanläggningar	11	0	0
		6 975 897	6 385 390
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 976 397	6 385 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	165
Avräkningskonto HSB Malmö		931 839	780 601
Övriga fordringar	13	9 850	8 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 089	24 454
		967 778	813 247
Summa omsättningstillgångar		967 778	813 247
SUMMA TILLGÅNGAR		7 944 175	7 199 137



Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 000	190 000
Fond för yttre underhåll	15	505 740	507 366
		695 740	697 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 338 899	2 596 512
Årets resultat		274 382	-259 238
		2 613 281	2 337 274
Summa eget kapital		3 309 021	3 034 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 739 954	2 269 954
Summa långfristiga skulder		3 739 954	2 269 954
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	515 000	1 500 000
Leverantörsskulder		42 326	7 766
Aktuella skatteskulder		7 795	5 195
Övriga skulder	19	19 334	19 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	310 745	362 499
Summa kortfristiga skulder		895 200	1 894 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 944 175	7 199 137

ES

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		274 382	-259 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		205 493	173 654
Resultat efter finansiella poster		479 875	-85 584
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 293	-6 776
Förändring av kortfristiga skulder		-14 343	153 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten		462 239	61 247
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-796 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-796 000	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		485 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		485 000	0
Årets kassaflöde		151 239	61 247
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		780 601	719 354
Likvida medel vid årets slut		931 840	780 601

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 987 556	1 929 720
Årsavgifter lokaler, ej moms	44 396	43 100
Hysesintäkter	75 165	74 725
Övriga intäkter	99 984	93 794
	2 207 101	2 141 339

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	0	10 144
	0	10 144

Not 4 Reparationer

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Löpande underhåll	22 301	30 708
Material i löpande underhåll	8 989	7 869
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	139 413
Löpande underhåll tvättutrustning	3 261	1 928
Löpande underhåll av installationer	13 246	3 244
Löpande underhåll Va/sanitet	1 450	8 661
Löpande underhåll av lokaler	0	3 471
Löpande underhåll värme	9 592	0
Löpande underhåll el	11 320	55 205
Löpande underhåll av markytor	3 875	48 286
Försäkringsskador	5 190	0
Skadegörelse	1 604	0
	80 828	298 785

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	272 625	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	188 058
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	34 363
Periodiskt underhåll värme	0	38 125
Periodiskt underhåll markytor	0	119 181
Peiodiskt underhåll garage och p-plats	0	176 139
	272 625	555 866

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	232 474	232 453
El	71 377	68 980
Uppvärmning	284 291	308 369
Vatten	107 474	106 897
Sophämtning	43 306	48 946
Övriga avgifter	163 511	152 436
	902 433	918 081

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	109 917	109 419
Revisionsarvoden	9 412	8 914
Övriga externa kostnader	86 773	93 654
	206 102	211 987

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	92 504	95 036
Revisionsarvode	4 630	4 650
Andra ersättningar	2 000	2 000
Övriga kostnader	8 862	0
	107 996	101 686
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 526	24 397
	23 526	24 397
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	131 522	126 083

Not 10 Byggnader och Mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	10 596 968	10 596 968
Överfört från Pågående och avser lokalrenovering	796 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 392 968	10 596 968
Ingående avskrivningar	-4 404 978	-4 231 324
Årets avskrivningar	-205 493	-173 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 610 471	-4 404 978
Utgående redovisat värde	6 782 497	6 191 990
Taxeringsvärden byggnader	22 690 000	22 690 000
Taxeringsvärden mark	15 061 000	15 061 000
	37 751 000	37 751 000
Bokfört värde byggnader	6 782 497	6 191 990
Bokfört värde mark	193 400	193 400
	6 975 897	6 385 390

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	796 000	0
Överfört till Byggnader, fasadrenovering	-796 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	9 850	8 027
	9 850	8 027

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	736	728
Övr förutb kostn, uppl int	25 353	23 726
	26 089	24 454

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	507 366	825 232
Avsättning	271 000	238 000
Ianspråktagande	-272 625	-555 866
	505 741	507 366

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 270 000	3 770 000
	4 270 000	3 770 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	0,90	2021-02-22	500 000	0
Stadshypotek	1,56	2022-03-30	1 269 954	1 269 954
Stadshypotek	1,52	2022-07-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,21	2025-06-30	1 485 000	1 500 000
			4 254 954	3 769 954

Not 18 Skulder till kreditinstitut

500 000 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 armoreringen under året för den totala skulden är 15 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 4 179 954 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	515 000	1 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 739 954	2 269 954
	4 254 954	3 769 954

es

Not 19 Övriga skulder


	2020-08-31	2019-08-31
Källskatt	6 973	6 824
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	4 838	4 736
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	7 523	7 523
	19 334	19 083

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	5 327	3 696
Övriga upplupna kostnader	140 342	187 132
Förutbetalda hyror och avgifter	165 075	171 671
	310 744	362 499


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 20/10 - 2020


Håkan Fröberg


Kent Bengtsson


Ditte Nielsen


Mattias Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/10 - 2020

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Stefan Welander
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gertrud i Malmö, org.nr. 746000-5692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gertrud i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gertrud i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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:

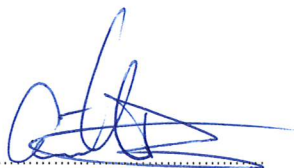
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 22/10 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Welander
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.