



ÅRSREDOVISNING

1/5 2018 – 30/4 2019

**HSB BRF
GULLVIK
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma dagen den 9 oktober 2019 kl 19.00.

Lokal: Kvartersgården, Helenetorpsgatan 62

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning



HSB Brf Gullvik i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Gullvik i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-05-01 – 2019-04-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Bostadsföreningen är ett privat bostadsföretag enl inkomstlagen (1999:1229) med säte i Malmö

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Dunvik 8, Eldvik 12, Fjällvik 11, Granvik 11 samt Sjövik 2.

Fastigheterna innehåller:

10 st lägenheter

56 st småhus

Föreningens 66 st bostäder fördelar sig enligt följande:

16 st	2 r o k
14 st	3 r o k
36 st	4 r o k
66 st	

Total lägenhetsyta 5787 kvm

Lägenheternas medelyta 87,5 kvm.

Föreningens byggnad /er färdigställdes år 1987

Garageplatser uppgår till 66 st

P-platser uppgår till 12 st.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 oktober 2018, på Kvartersgården.

Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.



STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Lennart Lindsjö
Ledamot/sekreterare	Mea Lindsjö
Ledamot/studieorganisatör	Maria Jönsson
Ledamot/vice ordförande	Ulf Börjesson
Ledamot utsedd av HSB	Ann-Britt Blixt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Lindsjö och Mea Lindsjö samt suppleanterna Renoar Salin och Ahmed Al-Jubburi. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Lennart Lindsjö, Ulf Börjesson, Mea Lindsjö och Maria Jönsson, två i förening.

REVISORER

Eva Johansson och Jasminka Hadzimujagic som ordinarie, Irene Pegreus och Ursula Dobrowolsk som revisorsuppleanter samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Siv Scheltin, Dzemin Hadimujagic och Doina Huzem varav Siv är sammakallande.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Lennart Lindsjö ordinarie och Ulf Börjesson suppleant

VICEVÄRD

Har varit Ulf Börjesson.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 97 st.

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.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 7 st.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Vi har samarbete med HSB:s fastighetstjänst och dess byggnadsingenjör med anledning av vår underhållsplan.

Årets löpande underhåll

Renovering av plåtdetaljer fönsterbleck och förråd. Påbörjat omfogning av expaktionsfog mellan huskropparna. Bytt ut skadad tegel. Murat om samtliga socklar på våra hus med fiberförstärkt bruk. Förbättring av målade ytor samt byte av dörrar till proppskåpen. Genomfört IMD (Individuell Mätning Debitering) av el med dels på grund av planering för framtida solceller på våra tak. Radommätning utfördes i alla våra lägenheter med godkända gränsvärden.

Planerad väsentlig händelse

Vi kommer att byta ut samtliga garageportar eftersom dom är till åren komna samt enligt underhållsplan. Detta är planerat att genomföras hösten 2019. I samband med denna åtgärd kommer samtidigt våra gårdar att grindas in enligt stämmobeslut. Vi har anlitat ackriderad företag för upphandling, uppföljande, kontroller samt genomförande av dessa åtgärder.

Aktiviteter

Den 25 augusti anordnade styrelsen en kräftskiva för medlemmarna som blev mycket uppskattad.

Den 2 december höll föreninge 1:a adventsevent, även denna aktivitet var uppskattad.

Årsavgifter

Avgiftshöjning är planerad med 2% under 2019.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av lägenheter har skett.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

STADGEENLIG BESIKTNING

Styrelsen besiktigar föreningens fastigheter, lekplatser och grönområde intermittent och rapporterar till HSB fastighetsingenjör som är oss behjälpliga med vår underhållsplan. Vi anlitar också HSB för besiktning av våra leplatser. Åtgärder enligt dennes protokoll.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen följer Repabs underhållsplan och 10-årskalkyl. Inför kommande räkenskapsår.

Styrelsen följer kontinuerligt upp den tekniska och ekonomiska utvecklingen inom solenergiområdet. Anledningen är våra stora takytor i förhållande till bostadsbeståndet. Vi bedömer att detta kan bli en tillgång för våra bostadsrättsinnehavare inom en överskådlig tidrymd. Våra elcentraler är planenligt förbereda då vi nu infört Individuell Mätning och



HSB Brf Gullvik i Malmö

Debitering av elförbrukningen.

Vi granskar också möjligheten för laddning av elbilar på en del av våra parkeringsplatser och/eller garageplatser. Den planerade inhägnaden av våra gårdar är en del av denna planering.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 753 972 kr	4 103 741 kr	4 864 890 kr	1 031 364 kr
Resultatdisp. under året			1 031 364 kr	- 1 031 364 kr
Ianspråktagen, 2018/19 av yttre fond		-777 155 kr	777 155kr	
Avsättning år 2018/19 yttre fond		169 000 kr	-169 000 kr	
Årets resultat				-37 822 kr
Belopp vid årets slut	2 753 972 kr	3 495 586 kr	6 504 409 kr	-37 822 kr

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	5 309	4 458	4 367	4 306	4 278
Rörelsens kostnader	-5 030	-2 992	-2 819	-2 643	-3 048
Finansiella poster, netto	-317	-435	-663	-841	-993
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	-38	1 031	885	822	237

Likvida medel & fin.
placeringar

	7232	7 256	5 787	4 614	5 860
Skulder till kreditinstitut	33 149	33 555	33 942	34 347	34 753
Fond för yttre underhåll	3 496	4 104	3 975	4 068	4 110
Balansomslutning	46 564	46 929	46 276	45 930	45 424
Fastighetens taxeringsvärde	58 368	47 276	46 428	41 283	41 283
Soliditet %	27	27	25	24	22

Alla belopp i tusentals kronor

Räntekostnad/kr/kvm	61	80	117	150	184
Låneskuld/kr/kvm	5728	5798	5865	5 935	6 005
Avgift per kvm/kr	754	753	753	743	738

CB



HSB Brf Gullvik i Malmö

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat:	6 504 409
Årets resultat	- 37 822
Summa	6 466 587

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 466 587
-------------------------	-----------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen vill härmed tacka föreningens medlemmar för det förtroende vi styrelsen har fått att förvalta fastigheterna på bästa ekonomiska sätt samt hålla kostnaderna på låg nivå.



HSB Brf Gullvik i Malmö

Resultaträkning		2018-05-01	2017-05-01
		2019-04-30	2018-04-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 363 623	4 356 384
Övriga intäkter	Not 2	<u>945 318</u>	<u>101 428</u>
Summa Nettoomsättning		5 308 941	4 457 812
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 837 150	-840 348
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-679 953	-382 783
Löpande underhåll	Not 5	-155 567	-172 809
Periodiskt underhåll	Not 6	-777 155	-175 738
Övriga externa kostnader	Not 7	-268 853	-270 471
Fastighetskatt/avgift		-487 207	-346 583
Avskrivningar	Not 8	<u>-823 849</u>	<u>-803 038</u>
Summa fastighetskostnader		-5 029 733	-2 991 771
Rörelseresultat		279 208	1 466 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 260	27 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-355 290</u>	<u>-462 039</u>
Summa finansiella poster		-317 030	-434 677
Årets resultat		-37 822	1 031 364
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-37 822	1 031 364
Avsättning underhållsfond		-169 000	-305 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>777 155</u>	<u>175 738</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		608 155	-129 262
Överskott		570 333	902 102



HSB Brf Gullvik i Malmö

Balansräkning		2019-04-30	2018-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	39 012 593	39 524 298
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	<u>30 083</u>	<u>0</u>
		39 042 676	39 524 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	<u>1 209</u>	<u>700</u>
		1 209	700
Summa anläggningstillgångar		<u>39 043 885</u>	<u>39 524 998</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24	0
Avräkningskonto HSB Malmö		3 408 915	3 432 528
Övriga fordringar	Not 12	69 873	1 422
Aktuell skattefordran		0	44 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>517 573</u>	<u>102 398</u>
		3 996 385	3 580 917
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 800 000	3 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>23 380</u>	<u>23 027</u>
		23 380	23 027
Summa omsättningstillgångar		<u>7 819 765</u>	<u>7 403 944</u>
Summa tillgångar		<u>46 863 649</u>	<u>46 928 942</u>



HSB Brf Gullvik i Malmö

Balansräkning	2019-04-30	2018-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 753 972	2 753 972
Fond för yttre underhåll	<u>3 495 586</u>	<u>4 103 741</u>
	6 249 558	6 857 713
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 504 409	4 864 890
Årets resultat	<u>-37 822</u>	<u>1 031 364</u>
	6 466 587	5 896 254
 Summa eget kapital	 <u>12 716 145</u>	 <u>12 753 967</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>25 665 018</u>	<u>33 149 363</u>
	25 665 018	33 149 363
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 484 345	405 472
Leverantörsskulder	210 192	3 804
Aktuell skatteskuld	46 497	0
Fond för inre underhåll	382	382
Övriga skulder	Not 17 108 748	99 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>632 323</u>	<u>516 596</u>
	8 482 487	1 025 612
 Summa skulder	 <u>34 147 505</u>	 <u>34 174 975</u>
 Summa eget kapital och skulder	 <u>46 863 649</u>	 <u>46 928 942</u>



HSB Brf Gullvik i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-37 822	1 031 364
Avskrivningar	<u>823 849</u>	<u>803 038</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	786 027	1 834 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-439 081	45 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>378 002</u>	<u>-41 309</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	724 948	1 838 778
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-342 227	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-509</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-342 736	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-405 472	-411 713
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-405 472</u>	<u>-411 713</u>
Årets kassaflöde	-23 260	1 427 065
Likvida medel vid årets början	7 255 555	5 828 490
Likvida medel vid årets slut	7 232 295	7 255 555



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 89 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,98 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 688 618 kr (föregående år 28 688 618 kr)



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	4 363 623	4 356 384
Bruttoomsättning	4 363 623	4 356 384
Not 2		
Övriga intäkter		
Årsavgift el	645 976	0
Övriga intäkter	299 342	101 428
Summa	945 318	101 428
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	425 487	251 899
El	818 734	31 025
Vatten	200 608	195 485
Sophämtning	115 718	103 843
Övriga avgifter	247 403	238 096
Gemensamma kostnader	29 200	20 000
Summa	1 837 150	840 348
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	113 750	117 000
Revisorsarvode	9 100	8 960
Löner och andra ersättningar	102 400	44 800
Summa	225 250	170 760
Löner och ersättningar	295 575	131 025
Summa	295 575	131 025
Sociala kostnader	159 128	80 998
Summa	159 128	80 998
Totalt	679 953	382 783
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	22 000	42 198
Material i löpande underhåll	13 325	6 488
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	16 638	28 533
Löpande underhåll av installationer	13 814	4 313
Löpande underhåll Va/sanitet	22 430	10 940
Löpande underhåll värme	23 105	2 734
Löpande underhåll ventilation	0	44 500
Löpande underhåll el	13 339	6 079
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	4 562	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 628	18 962
Löpande underhåll markytor	0	8 062
Försäkringsskador	17 726	0
Summa	155 567	172 809
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	56 175	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	59 132	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	0
Periodiskt underhåll el	0	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	0
Periodiskt underhåll hissar	0	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	661 848	97 875
Periodiskt underhåll markytor	0	77 863
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	0
Summa	777 155	175 738

**HSB Brf Gullvik i Malmö**

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
-------	--------------------------	--------------------------

Not 7 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvoden	123 354	108 383
Revisionsarvoden	9 139	8 912
Övriga externa kostnader	136 360	153 176
Summa	268 853	270 471

Not 8 Avskrivningar

Byggnader och ombyggnader	823 849	803 038
Markanläggningar	0	0
Inventarier	0	0
Nedskrivningar/Utrangeringar	0	0
Underhålls och bostadslånepost	0	0
Summa	823 849	803 038



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 316 067	41 316 067
Omklassificering IMD	312 144	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 628 211	41 316 067
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 502 889	-6 699 851
Årets avskrivningar	-823 849	-803 038
Utgående avskrivningar	-8 326 738	-7 502 889
Bokfört värde Byggnader	33 301 473	33 813 178
Ingående anskaffningsvärde mark	5 711 120	5 711 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 711 120	5 711 120
Bokfört värde Mark	5 711 120	5 711 120
Bokfört värde Byggnader och Mark	39 012 593	39 524 298
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	39 643 000	30 460 000
Byggnad - bostäder (Hyreshus)	39 643 000	30 460 000
Mark - bostäder	20 326 000	16 816 000
Mark - bostäder (Hyreshus)	20 326 000	16 816 000
Taxeringsvärde totalt	59 969 000	47 276 000
Not 10 Pågående byggnation		
Omklassificering	0	0
Årets investeringar, nya garageportar samt inhängnad (beräknad slutkostnad 2 Mkr)	30 083	0
Pågående nyanläggningar	30 083	0
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	709	200
	1 209	700



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	69 873	1 422			
	69 873	1 422			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	0	0			
Upplupna ränteintäkter	7 446	5 543			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	510 127	96 855			
	517 573	102 398			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	3 800 000	3 800 000			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 753 972	0	4 103 741	4 864 890	1 031 364
Resultatdisponering under året				1 031 364	-1 031 364
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-777 155	777 155	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			169 000	-169 000	
Årets resultat					-37 822
Belopp vid årets slut	2 753 972	0	3 495 586	6 504 409	-37 822
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Varav Kortfristiga	Amortering nästa år
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	
Nordea Hypotek	39788740545	1,20%	2020-11-18	9 493 933	150 268
Nordea Hypotek	39788900887	0,80%	2021-04-21	8 188 364	80 240
Stadshypotek	192437	1,20%	2022-03-01	8 288 229	75 000
Stadshypotek	65116	1,14%	2019-12-01	7 178 837	
				33 149 363	305 508
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 665 018
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen samt nästa års amortering redovisas					7 484 345
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 122 003
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,06%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter				2019-04-30	2018-04-30
Ställda säkerheter				43 933 000	43 933 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				61 686	56 347
Arbetsgivaravgifter				47 062	43 011
				108 748	99 358
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				50 001	77 965
Övriga upplupna kostnader				148 116	68 411
Förutbetalda hyror och avgifter				434 206	370 220
				632 323	516 596



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter

2019-04-30

2018-04-30

Malmö 3 / 9 - 2019


Ann-Britt Blixt


Ulf Börjesson



Mea Lindsjö

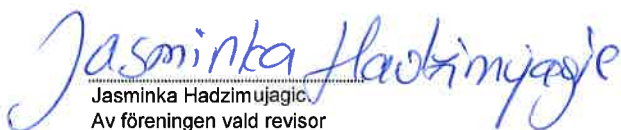

Lennart Lindsjö


Maria Jönsson

Vår revisionsberättelse har 6 / 9 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Eva Johansson
Av föreningen vald revisor


Camilla Bakktund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jasminka Hadzimujagic
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvik i Malmö, org.nr. 716407-2428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvik i Malmö för räkenskapsåret 20180501-20190430.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Gullvik i Malmö för räkenskapsåret 20180501-20190430 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 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 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 revisionssed 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 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 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 6/9 2019



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Johansson
Av föreningen vald revisor



Jasminka Hadzimujagic
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 förpliktelser 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

Förpliktelser – 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.