



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
GUNNEBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gunnebo
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 25 februari 2021 kl. 18.00
Lokal: Festlokal, gavel vid 10b

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
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 ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörigen ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen, ledamöter, revisorer, valberedning och 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 av antal revisor och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberednings ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämman avslutade

HSB Brf Gunnebo i Malmö
Org.nr 746000-5452

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gunnebo i Malmö

Org nr 746000-5452

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

föreningens 64:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna i Godheten 6, omfattande 188 st lägenheter, 2 st lokaler.

I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Branteviksgatan 8 c – d – e, 10 a – b, 12 a – b – c, 14 a – b – c – d – e, 16 a – b.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1956.

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Total lägenhetsyta 11567 kvm samt total lokalyta 181,5 kvm.
Medellägenhetsyta 61.5 kvm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.



Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	13
2	126
3	33
4	12
5	4
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	43
Total lägenhetsyta	11567 kvm
Total lokalyta	181,5 kvm.
Lägenheternas medelyta	61,5 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/02 2020
Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tomislav Kostić
Vice ordförande	Christian Svensson
Sekreterare	Erik Klingborg
Studieorganisatör	Kurt-Inge Nielsen
Ledamot	Gunnel Planell (har lämnat styrelsen den 26/8 2020)
Ledamot	Jani Berg
Utsedd av HSB	Dorothea Lai
Suppleant	Amir Sehic
Suppleant	Johan Danielsson
Suppleant	Hugo Cambre

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna
Erik, Klingborg, Christian Svensson, Jani Berg.

Valberedningen föreslår att omvälja styrelseledamöter på 2år
Erik Klingborg, Christian Svensson.

Valberedning föreslår att omvälja styrelsesuppleant Amir Sehic på 1 år
Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Tomislav Kostić, Kurt - Inge Nielsen, Erik Klingborg samt Christian Svensson.

Revisorer

Ordinarie: Yvonne Nordheim. Miroslav Maljukan, revisorssuppleant Annelie Martinsson
samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB riksförbund.



Valberedning

Lena Jirgård
Gabriella Ivancevic Simic

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Kurt - Inge Nielsen
Suppleant Tomislav Kostić

Vicevärd

Tomislav Kostić.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Ett omfattande fasadarbete, i huvudsak omfogning, har slutförts under året. I samband med detta har även dörrarna till de tidigare soprummen bytts ut. Arbetet med ett nytt staket samt grindar vid parkeringsplatserna har påbörjats under slutet av räkenskapsåret och förväntas färdigställas under kommande räkenskapsår.

I Brf Gunnebos förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens Underhåll, samt aktivt arbeta med reoveringar för att säkerställa fastighetens kvalité och värde. Andra åtgärder: Inga övriga större åtgärder utöver underhållsplan har vidtagits under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-26 av styrelseledamöter Erik Klingborg, Yvonne Nordheim, Miroslav Maljukan revisorer och ordförande Tomislav Kostić. Inga akuta fel eller brister upptäcktes. Visst behov av fasadarbete inom de närmaste åren noterades.

Besiktning av mark, fasad och allmän tillsyn.

Vid stadgeenlig besiktning noterades behov av underhåll gällande slipning och målning av metallräcken vid flera av källarnedgångarna.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Framtida planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta. Inga avgiftshöjningar har beslutats för året 2020/21

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas regelbundet med små procentsatser, för att undvika kraftiga höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 113 580 kr. Under året har föreningen nettoamorterat -1 400 000 kr vilket innebär att belåningen ökats med 1,4 miljoner under året. Detta är på grund av det omfattande fasadarbete som huvudsakligen finansierats med egna medel, men till del också med lån.



Styrelsen anser att amorteringar ska göras löpande och att den totala upplåningen ska spridas över flera lån för att säkra långsiktig stabilitet och minskade risker. Belåningen tillåts öka under perioder med större renoverings- och upprustningsarbeten.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Stora renoverings- och förbättringsarbeten medför kostnader och styrelsen planerar långsiktigt för detta. Under de 5 senaste åren har omfattande renoveringar redan genomförts.

Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året har ledamot Gunnel Planell flyttat och har därmed lämnat styrelsen.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld, trädgårdsskötsel, städning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen fortsätter sitt underhålls- och upprustningsarbete gällande fastigheten enligt plan. Exakta framtida kostnader och framtida ränteläge är svåra att förutse. I övrigt ser styrelsen inga väsentliga risker.

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 212 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



Ekonomisk ställning och resultat

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	8 901	8 858	8 780	8 665	8 178
Rörelsens kostnader	-6 959	-6 600	-6 830	-7 142	-6 566
Finansiella poster, netto	-242	-231	-245	-357	-495
Årets resultat	1 700	2 027	1 705	1 165	1 117
Likvida medel & fin placeringar	3 617	4 877	5 614	3 096	3 629
Skulder till kreditinstitut	20 114	18 714	18 964	19 214	21 834
Fond för yttre underhåll	7 560	7 598	7 404	7 034	6 612
Balansomslutning	41 716	38 375	36 720	35 200	36 780
Fastigheters taxeringsvärde	144 602	144 602	103 354	103 354	103 354
Soliditet (%)	49	48	45	42	37
Räntekostnad kr/kvm	21	22	22	31	43
Låneskuld kr/kvm	1 712	1 618	1 639	1 661	1 888
Avgift kr/kvm	738	731	724	703	682

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	288 750	0	7 597 862	8 687 333	2 027 093	18 601 038
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond	0		-368 855	368 855		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond	0		331 000	-331 000		0
Disposition av föregående års resultat:				2 027 093	-2 027 093	0
Utdelning					0	0
Årets resultat					1 700 050	1 700 050
Belopp vid årets utgång	288 750	0	7 560 007	10 752 281	1 700 050	20 301 088

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 752 281
årets vinst	1 700 050
	12 452 331
disponeras så att i ny räkning överföres	12 452 331
	12 452 331

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

PLG

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 850 258	8 671 816
Övriga intäkter	3	50 623	185 739
		8 900 881	8 857 555
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-289 231	-561 954
Planerat underhåll	5	-368 855	-21 250
Fastighetsavgift/skatt		-274 676	-264 896
Driftskostnader	6	-3 785 638	-3 736 622
Övriga kostnader	7	-352 444	-392 228
Personalkostnader	8, 9	-702 727	-574 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 185 002	-1 047 890
		-6 958 573	-6 599 654
Rörelseresultat		1 942 308	2 257 901
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 291	26 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 550	-257 271
		-242 259	-230 808
Årets resultat		1 700 050	2 027 093

PEL

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	37 794 587	29 716 589
Pågående nyanläggningar	11	0	3 497 157
		37 794 587	33 213 746
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		37 795 287	33 214 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 549	6 469
Avräkningskonto HSB Malmö		3 617 023	4 523 995
Skattekonto		38 526	24 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	263 612	252 422
		3 920 710	4 807 685
<i>Kassa och bank</i>		0	352 701
Summa omsättningstillgångar		3 920 710	5 160 386
SUMMA TILLGÅNGAR		41 715 997	38 374 832

REK

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		288 750	288 750
Fond för yttre underhåll	14	7 560 007	7 597 862
		7 848 757	7 886 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 752 281	8 687 333
Årets resultat		1 700 050	2 027 093
		12 452 331	10 714 426
Summa eget kapital		20 301 088	18 601 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	16 813 580	12 313 580
Summa långfristiga skulder		16 813 580	12 313 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 300 000	6 400 000
Leverantörsskulder		167 235	108 270
Aktuella skatteskulder		18 209	9 711
Övriga skulder	18	14 548	14 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 101 337	927 501
Summa kortfristiga skulder		4 601 329	7 460 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 715 997	38 374 832



Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 700 050	2 027 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 185 002	1 047 890
Resultat efter finansiella poster		2 885 052	3 074 983
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 998	20 247
Förändring av kortfristiga skulder		241 115	-122 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 106 169	2 972 810
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 765 842	-3 460 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 765 842	-3 460 048
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	0
Amortering av lån		-600 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 400 000	-250 000
Årets kassaflöde		-1 259 673	-737 238
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 876 696	5 613 933
Likvida medel vid årets slut		3 617 023	4 876 695

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är enlignhet 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 64 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 1,95%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga 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 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	8 625 012	8 455 476
Årsavgifter lokaler	41 664	40 848
Hysesintäkter lokaler, ej moms	183 582	175 492
	8 850 258	8 671 816

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	0	90 353
Övriga intäkter	50 623	95 386
	50 623	185 739

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	4 875
Material i löpande underhåll	19 227	23 741
Löpande underhåll av bostäder	0	-1 475
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	41 014	11 439
Löpande underhåll tvättutrustning	74 172	76 108
Löpande underhåll av installationer	13 300	266 922
Löpande underhåll Va/sanitet	68 150	23 603
Löpande underhåll värme	0	1 466
Löpande underhåll el	15 018	2 614
Löpande underhåll av markytor	10 538	0
Försäkringsskador	15 738	137 472
Kostnadsförd del byggprojekt	902	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	29 319	13 629
Skadegörelse	1 853	1 560
	289 231	561 954

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	268 855	0
Periodiskt underhåll markytor	100 000	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	21 250
	368 855	21 250

Handwritten signature

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2026-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetskötsel och lokalvård	668 950	604 103
El	276 650	290 945
Uppvärmning	1 388 152	1 428 142
Vatten	427 439	434 104
Sophämtning	206 498	178 418
Tomträttsavgälder	664 433	664 523
Fastighetsförsäkringar	89 439	66 259
Kabel-TV	62 703	62 588
Övriga avgifter	1 375	7 540
Öresjustering	-1	0
	3 785 638	3 736 622

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	150 349	153 280
Revisionsarvoden	15 288	14 712
Medlemsavgift HSB Malmö	78 850	78 850
Övrigt	107 957	145 386
	352 444	392 228

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Red

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	212 850	117 800
Revisionsarvode	15 000	2 500
Andra ersättningar	13 500	18 500
Löner anställda	334 186	295 707
	575 536	434 507
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	127 191	140 307
	127 191	140 307
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	702 727	574 814

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	53 164 399	53 164 399
Utrangering (fasader)	-1 655 704	0
Överfört från pågående och avser fasadrenovering	9 263 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 771 695	53 164 399
Ingående avskrivningar	-23 447 810	-22 399 920
Utrangering (fasader)	1 655 704	0
Årets avskrivningar	-1 185 002	-1 047 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 977 108	-23 447 810
Utgående redovisat värde	37 794 587	29 716 589
Taxeringsvärden byggnader	87 602 000	87 602 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	144 602 000	144 602 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 497 157	37 109
Årets investeringar (fasader)	5 766 745	3 460 048
Överfört till Byggnader (fasader)	-9 263 000	0
Kostnadsförd del av investering (fasader)	-902	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 497 157
Utgående redovisat värde	0	3 497 157

BE

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 254	3 400
Förutbetalad fastighetsförsäkring	33 576	22 307
Förutbetalad tomträttsavgäld	221 537	221 492
Övriga förutbetalda kostnader	5 645	5 223
	263 612	252 422

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	7 597 862	7 404 112
Avsättning	331 000	215 000
Ianspråktagande	-368 855	-21 250
	7 560 007	7 597 862

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000
	25 149 000	25 149 000
Eventalförpliktelser		
Fastigo	6 282	5 345
	6 282	5 345

Reb

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SBAB	1,10	2027-02-15	1 975 000	2 000 000
Swedbank	0,93	2024-06-19	4 850 000	5 000 000
SBAB	0,81	2025-02-14	3 925 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,62	2023-10-25	2 613 540	2 663 540
Stadshypotek	1,44	2022-04-30	2 350 040	2 550 040
Stadshypotek	1,60	2021-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,20	2024-12-30	1 900 000	0
			20 113 580	18 713 580
Kortfristig del av långfristig skuld			3 300 000	6 400 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2.500.000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 800.000 kr

Beräknad skuld om 5 år 16.113.580 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 300 000	6 400 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 813 580	12 313 580
	20 113 580	18 713 580

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	11 263	7 763
Arbetsgivaravgifter	3 285	6 969
	14 548	14 732

16/10

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	13 331	15 642
Förutbetalda avgifter och hyror	737 723	721 190
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	145 641	112 992
Upplupna arvode och sociala avgifter	100 536	0
Upplupen elkostnad	22 448	22 781
Upplupen värmekostnad	25 429	21 383
Övriga upplupna kostnader	56 228	33 512
Öresjustering	1	1
	1 101 337	927 501

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

Malmö 11 / 11 2020


Tomislav Kostic


Kurt- Inge Nielsen


Dorothea Lai


Christian Svensson


Jani Berg


Erik Klingborg

Vår revisionsberättelse har lämnats

11/11-2020

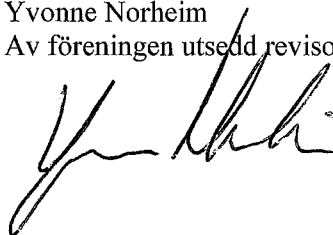

Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Norheim
Av föreningen utsedd revisor

Miroslav Maljukan
Av föreningen utsedd revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gunnebo i Malmö, org.nr. 746000-5452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunnebo i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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 Gunnebo i Malmö för räkenskapsåret 2020 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 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 kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

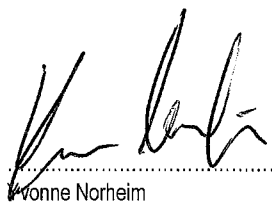
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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.

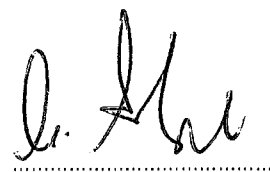
Malmö den 11, 11 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monne Norheim
Av föreningen vald revisor



Miroslav Maljukan

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 förutbetald 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. Förutbetald 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.