



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB BRF GULLVIK I MALMÖ

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma dagen den 17 oktober 2024 kl 18:00.

Lokal: Kvartersgården, Helenetorpsgatan 62

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt presentation av HSB-ledamot.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
18. Övriga anmälda ärenden.
19. Föreningsstämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-2428 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dunvik 8	1987-03-25	1987
Eldvik 12	1987-03-25	1987
Fjällvik 11	1987-03-25	1987
Granvik 11	1987-03-25	1987
Sjövik 2	1987-03-25	1987

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Willis Towers Watson Sweden AB, Länsförsäkringar Skåne, Antisimex AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 787
Totalt 66 objekt		5 787

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 50 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Sjövik GA:1	G:A	716438-7099	1/3	Kommunikationsyta, Grönområde, Lekplats, Dagvattenledningar, Ytterbelysning samt gemensamhetslokal

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ahmed Al-Juburri	Ordförande	2021-09-15	
Margareta Ragnarsson	Ledamot	2021-01-19	2024-06-24
Antonius Berben	Ledamot	2020-11-11	
Dzemin Hadzimujagic	Ledamot	2021-09-15	
Jens Mølgaard Sørensen	Ledamot	2022-10-03	
Jan-Peter Evald	Suppleant	2021-09-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Antonius Berben, Jens Møllgard Sørensen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Antonius Berben och Ahmed Al-Juburri.

Revisorer har varit: Ursula Dobrowolska-Iwanow och Supawadee Walfridsson med Jan Thunell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Siv Scheltin (sammankallande), Doina Huzum, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-12. På stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-11-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-05-03.

Större åtgärder:

De senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Brandvarnare för varje hushåll två st för varje plan. Renovering av taket på två våningshuset.
Underhåll av resten av samtliga takytor i förningen tvättade alg behandlade och målade två gånger.

Vanligt Underhåll:

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: underhåll av träpaneler på fastigheter och förråd.
Varmvattenberedare och utebelysning har bytts ut efter behov.

Ekonomi:

Styrelsen anser efter möte med ekonomen avgifterna behöver höjas detta räkenskapsåret, med 4 %.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga planer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	309	279	376	334	368
Skuldsättning, kr/kvm	5 378	5 448	5 518	5 588	5 658
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 378	5 448	5 518	5 588	5 658
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	217	227	177	190	182
Årsavgifter, kr/kvm	941	900	903	925	885
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	100	100	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 029	1 024	904	927	915
Nettoomsättning, tkr	5 448	5 206	5 225	5 352	5 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	897	561	822	496	607
Soliditet, %	31	32	31	29	28

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 753 972	0	0	2 753 972
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 825 966	0	-10 617	2 815 349
S:a bundet eget kapital, kr	5 579 938	0	-10 617	5 569 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 062 318	561 284	10 617	9 634 218
Årets resultat, kr	561 284	-561 284	896 955	896 955
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 623 602	0	907 572	10 531 173
S:a eget kapital, kr	15 203 540	0	896 955	16 100 494

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 303 617 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 623 602
Årets resultat, kr	896 955
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	303 617
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 531 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 531 174

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

Resultaträkning

Not

2023-05-01
-2024-04-302022-05-01
-2023-04-30**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

5 449 344

5 206 464

Övriga intäkter

3

506 772

718 517

5 956 116**5 924 981****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-251 880

-835 593

Planerat underhåll

5

-303 618

-118 338

Fastighetsavgift/skatt

-628 607

-623 056

Driftskostnader

6

-2 121 982

-2 104 704

Övriga kostnader

7

-273 680

-276 547

Personalkostnader

8

-227 811

-218 446

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-979 122

-927 288

-4 786 700**-5 103 972****Rörelseresultat****1 169 416****821 009****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

149 372

48 575

Räntekostnader och liknande resultatposter

-421 834

-308 302

-272 462**-259 727****Årets resultat****896 955****561 284**

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	38 614 850	39 593 971
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		3 630 625	0
		42 245 475	39 593 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 556	1 556
		1 556	1 556
Summa anläggningstillgångar		42 247 031	39 595 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		75	6 803
Avräkningskonto HSB Malmö		3 559 790	2 820 271
Övriga fordringar	11	581 758	242 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	574 889	491 647
		4 716 512	3 561 373
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	4 300 000	4 800 000
		4 300 000	4 800 000
<i>Kassa och bank</i>		23 027	23 027
Summa omsättningstillgångar		9 039 539	8 384 400
SUMMA TILLGÅNGAR		51 286 570	47 979 927

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 753 972	2 753 972
Fond för yttre underhåll	14	2 815 349	2 825 966
		5 569 321	5 579 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 634 218	9 062 318
Årets resultat		896 955	561 284
		10 531 173	9 623 602
Summa eget kapital		16 100 494	15 203 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	16 305 038	22 379 410
Summa långfristiga skulder		16 305 038	22 379 410
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	14 816 536	9 147 768
Leverantörsskulder		1 221 346	184 310
Aktuella skatteskulder		113 238	104 545
Övriga skulder		5 687	502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 724 231	959 852
Summa kortfristiga skulder		18 881 038	10 396 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 286 570	47 979 927

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

896 955

561 284

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

979 122

927 288

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 876 077****1 488 572****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-415 620

41 627

Förändring av kortfristiga skulder

2 815 292

294 001

Kassaflöde från den löpande verksamheten**4 275 749****1 824 200****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 630 625

-2 305 470

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-3 630 625****-2 305 470****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-405 604

-405 604

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-405 604****-405 604****Årets kassaflöde****239 520****-886 874****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 643 298

8 530 172

Likvida medel vid årets slut**7 882 818****7 643 298**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 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 2,12 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. I likvida medel inräknas Avräkningskontot hos HSB Malmö, Kassa bank samt kortfristiga placeringar.

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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023–2024.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	4 683 151	4 532 040
Årsavgifter el	765 193	674 424
Intäkter garage o p-platser	1 000	0
	5 449 344	5 206 464

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ersättning från försäkringsbolag	0	713 519
Erhållna bidrag (El stöd)	473 148	0
Övriga intäkter	33 624	4 998
	506 772	718 517

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 291	5 902
Löpande underhåll av VA/sanitet	27 650	12 435
Löpande underhåll värme	24 509	5 975
Löpande underhåll ventilation	66 378	50 014
Löpande underhåll el	0	26 138
Löpande underhåll markytor	45 552	12 010
Försäkringsskador	81 500	723 119
	251 880	835 593

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	111 766	107 938
Planerat underhåll ventilation	20 250	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	105 650	0
Periodiskt underhåll markytor	0	10 400
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	36 688	0
Planerat underhåll värme	29 263	0
	303 617	118 338

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalsvård	404 487	329 889
El	902 611	1 016 117
Vatten	353 152	299 887
Sophämtning	136 886	139 594
Bredband	141 601	136 072
Försäkring	136 283	107 420
Gemensam utdebitering	24 583	56 667
Övriga avgifter	22 378	19 058
	2 121 981	2 104 704

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	148 955	112 939
Revisionsarvoden	12 125	11 875
Övriga externa kostnader	112 600	151 732
	273 680	276 546

I posten "Övriga externa kostnader" ingår kostnader för överlåtelse- och pantsättningsavgifter, juridiska tjänster, kontorsmaterial mm.

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män		0 0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	139 750	143 183
Revisionsarvode	8 974	9 184
Arvode övriga förtroendevalda	31 726	17 048
	180 450	169 415
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	47 361	49 031
	47 361	49 031
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	227 811	218 446

Not 9 Byggnader

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	45 762 430	43 456 961
Inköp		2 305 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 762 430	45 762 430
Ingående avskrivningar byggnader	-11 879 580	-10 952 292
Årets avskrivningar	-979 122	-927 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 858 702	-11 879 580
Ingående anskaffningsvärden mark	5 711 120	5 711 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	5 711 120	5 711 120
Utgående redovisat värde	38 614 848	39 593 970
Taxeringsvärden byggnader	46 216 000	51 812 000
Taxeringsvärden mark	40 958 000	30 420 000
	87 174 000	82 232 000
Bokfört värde byggnader	32 903 728	33 882 850
Bokfört värde mark	5 711 120	5 711 120
	38 614 848	39 593 970

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	1 556	500
Andel Fonus		1 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 556	1 556
Utgående redovisat värde	1 556	1 556

Not 11 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	581 758	242 652
	581 758	242 652

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	37 409	13 671
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 633	99 277
Upplupna intäkter IMD el	447 847	378 699
	574 889	491 647

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Fastränteplacering HSB Malmö	4 300 000	4 800 000
	4 300 000	4 800 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Fond för yttre underhåll	2 825 966	2 645 304
Årets reservering	293 000	299 000
Årets ianspråktagande	-303 617	-118 338
	2 815 349	2 825 966

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	43 933 000	43 933 000
	43 933 000	43 933 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Nordea Hypotek	0,78	2025-04-16	7 787 164	7 867 404
Stadshypotek	0,93	2024-12-01	6 704 008	6 778 981
Stadshypotek	1,56	2027-03-01	7 931 979	7 988 229
Stadshypotek	3,87	2026-12-01	8 698 423	8 892 564
			31 121 574	31 527 178

Not 17 Långfristiga skulder

14 816 536 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 405 604 kr.

Beräknad skuld om 5 år 29 093 554 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	14 816 536	9 147 768
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	16 305 038	22 379 410
	31 121 574	31 527 178

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	84 892	38 223
Förutbetalda hyror och avgifter	493 256	491 457
Övriga upplupna kostnader	2 146 083	430 173
	2 724 231	959 853

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ahmed Al-Juburri
Ordförande

Antonius Berben

Dzemin Hadzimujagic

Jens Molgaard Sorensen

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

Ursula Dobrowolska-Iwanow
Av föreningen utsedd revisor

Supawadee Walfridsson
Av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
BoRevision AB av
HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 2024 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 från BoRevision 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2024-09-23

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ursula Dobrowolska-Iwanow
Av föreningen vald revisor

Supawadee Walfridsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.